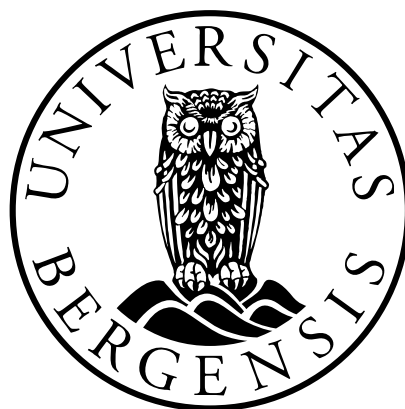


Kan kreditor beslaglegge ledige eller rettsvernsløse plasser foran sekundærpanthaver i prioritetsrekkefølgen?

Kandidatnummer: 229

Antall ord: 14633



JUS399 Masteroppgave/JUS398 Masteroppgave
Det juridiske fakultet

UNIVERSITETET I BERGEN

01.06.2015

Innholdsfortegnelse

Innholdsfortegnelse	2
Del 1	5
1.1 Innledning.....	5
1.2 Plassering av emnet	6
1.3 Nærmere om konfliktene, begrepsbruk og avgrensninger.....	7
1.3.1 Sekundærpanthaver, kreditor, og pantsetter	7
1.3.2 Hva er ledige plasser i prioritetsrekkefølgen?	7
1.3.3 Hva er rettsvernsløse plasser i prioritetsrekkefølgen?.....	8
1.4 Metodiske utfordringer	9
2 Del 2	12
2.1 Sammenligning av norsk svensk og dansk panterett.	12
2.1.1 Innledning.....	12
2.1.2 Hva skal sammenlignes?	12
2.2 Norsk rett	13
2.2.1 Innledning.....	13
2.2.2 Sekundærpanthavers opptrinnsrett på sikringsstadiet.	13
2.2.3 Ulikheter mellom sekundærpanthaver og kreditors opptrinnsrett på dekningsstadiet.	14
2.2.4 Tillates sekundærpanthaver eller kreditor å utnytte den ledige plassen?	15
2.3 Svensk rett	16
2.3.1 Innledning.....	16
2.3.2 Sekundærpanthavers opptrinnsrett på sikringsstadiet	16
2.3.3 Ulikheter mellom sekundærpanthaver og kreditors opptrinnsrett på dekningsstadiet.....	17
2.3.4 Tillates sekundærpanthaver eller kreditor å utnytte ledige eller rettsvernsløse plasser? 18	
2.3.5 Svensk retts betydning for utnyttelsen av de ledige plassene i norsk rett.....	19
2.4 Dansk rett.....	20
2.4.1 Innledning.....	20
2.4.2 Sekundærpanthavers opptrinnsrett på sikringsstadiet	20
2.4.3 Sekundærpanthaver og kreditors opptrinnsrett på dekningsstadiet.....	21
2.4.4 Plasseres kreditor bakerst eller på den ledige eller rettsvernsløse plassen?	22

2.4.5	Dansk retts betydning for utnyttelsen av de ledige eller rettsvernløse plassene i norsk rett.....	24
3	Del 3	25
3.1	Innledning	25
3.2	Tillates sekundærpanthaver å utnytte ledige plasser i prioritetsrekkefølgen?	25
3.2.1	Høyesterett om sekundærpanthavers utnyttelse av ledige plasser.	25
3.2.2	Ledige plasser som følge av prioritetsforbehold - fulgte opptrinnsretten i Rt. 1904 s. 769 av selve prioritetsforbeholdet?	27
3.2.3	Tilfredsstiller sekundærpanthavers rett til utnyttelse av ledige plasser innenfor beløpsrammen til en foranstående panterett kravene til sedvanerettsdannelse?	29
3.3	Tillates sekundærpanthaver å utnytte rettsvernløse plasser i prioritetsrekkefølgen? 30	
3.3.1	Ulovfestet regel om opptrinnsrett for sekundærpanthaver til rettsvernløse plasser? 31	
3.4	Skal kreditor tillates å utnytte ledige eller rettsvernløse plasser i prioritetsrekkefølgen?.....	33
3.4.1	Hva skal behandles i dette kapittelet?	33
3.4.2	Gir dekningslovens § 2-2 kreditor rett til å ta beslag i ledige eller rettsvernløse plasser? 34	
3.4.3	Gir rettsvernsreglene kreditor bedre rett til utnyttelse av rettsvernløse plasser enn sekundærpanthaver?	35
3.4.4	Særlig om kreditors rett til å utnytte plassen til omstøtte panteretter.....	37
3.5	Hva sier egentlig de reelle hensynene om sekundærpanthaver eller kreditors utnyttelse av ledige eller rettsvernløse plasser?	38
3.5.1	Utnyttelsen av ledige plasser i prioritetsrekkefølgen – begrenset opptrinnsinteresse, begrenset beslagsinteresse?	38
3.5.2	Utnyttelsen av rettsvernløse plasser i prioritetsrekkefølgen – manglende opptrinnsinteresse, større beslagsinteresse?	40
3.5.3	Tilsier samfunnsøkonomiske hensyn at sekundærpanthaver skal tillates å utnytte ledige plassen?.....	42
4	Del 4	44
4.1	Konklusjoner	44
4.1.1	Sekundærpanthaver får opptrinn til ledige plasser innenfor beløpsrammen til en foranstående panterett	44
4.1.2	Sekundærpanthaver får opptrinn til ledige plasser som følge av prioritetsforbehold	44

4.1.3	Kreditor kan beslaglegge rettsvernsløse plasser.....	45
Register.....		47

Del 1

1.1 Innledning

Hovedregelen om prioritetsforholdet mellom panteretter i en fast eiendom følger av pantelovens § 1-13.¹ Stiftelsestidspunktet for panterettene vil være avgjørende, om ikke annet følger av reglene om tinglysing eller partenes avtale. I prioritetsrekkefølgen kan det imidlertid være ledige plasser eller panteretter som mangler rettsvern. Etter tidsprioritet kan rekkefølgen mellom rettighetene i en fast eiendom se slik ut:

1. Ledig plass/ rettsvernsløs panterett (som sekundærpanthaver kjenner til)
2. Sekundærpanthaver
3. Utleggstaker/konkursbo

De fleste vil være enige om at det enten er sekundærpanthaver eller kreditor som får dekning på den ledige eller rettsvernsløse plassen ved utdeling av kjøpesummen etter et tvangssalg av denne eiendommen. Oppgavens hovedproblemstilling er om det er sekundærpanthaver eller kreditor som tillates å utnytte ledige eller rettsvernsløse plasser i prioritetsrekkefølgen.

For å løse disse konfliktene skal jeg sammenligne enkelte aspekter ved norsk, svensk og dansk panterett. Dette vil være hovedtema i oppgavens del 2. I både Sverige og Danmark har man regler som i større grad løser spørsmålet om ledige eller rettsvernsløse plasser tilfaller sekundærpanthaver eller kreditor. Hvordan man har løst konfliktene i svensk og dansk rett, vil være av rettspolitisk betydning for konfliktenes løsning i norsk rett.

Konfliktene er på ingen måte uberørt i norsk rett, og har vært gjenstand for behandling både i Høyesterett og i teori. Det hersker det forskjellige syn på om det er sekundærpanthaver eller kreditor som burde tillates å utnytte den ledige eller rettsvernsløse plassen. Hvordan konfliktene er behandlet i norsk rett vil være hovedtema i del 3. I del 4 skal jeg samle trådene fra del 2 og 3, og konkludere med om det er sekundærpanthaver eller kreditor som tillates å utnytte de ledige eller rettsvernsløse plassene.

¹ Lov 8. februar 1980 nr.2 om pant (panteloven)

1.2 Plassering av emnet

Oppgavens problemstilling involverer en rekke ulike regelsett. Konfliktene jeg skal se på involverer både regler om prioritetsforholdet mellom ulike rettsstiftelser i fast eiendom,² og regler om kreditors beslagsrett i forhold til skyldnerens suksessorer.³ Jeg har valgt å behandle konfliktene med et begrepsapparat som er bedre tilpasset konflikter om prioritetsforholdet mellom ulike rettsstiftelser i fast eiendom, enn konflikter om kreditors materielle beslagsrett. Dette skyldes først og fremst at konfliktene har blitt behandlet som prioritetskonflikter i tidligere fremstillinger i teorien.⁴ En konsekvens av dette er at tradisjonelle begreper om kreditors beslagsrett har blitt nedprioritert til fordel for panterettslig terminologi.

Oppgaven avgrenser mot saksbehandlingsreglene som gjelder for ulike typer av kreditorbeslag. Jeg vil derfor ikke behandle tvangsfullbyrdelseslovens regler om gjennomføring av tvangssalg hvor kreditor har tatt utlegg, eller konkurs- og dekningslovens regler om realisering av boets eiendeler.⁵ Det er de materielle beslagsreglene som er av betydning for om kreditor kan beslaglegge de ledige eller rettsvernsløse plassene, enten kreditor er utleggstaker eller konkursbo.⁶ I løpet av oppgaven vil jeg gjennomgående knytte betydningen av prioritetsrekkefølgen til spørsmålet om hvem som har rett til dekning av kjøpesummen etter eiendommen er tvangssolgt. Med dette mener jeg ikke at prioritetsrekkefølgen ikke er av betydning i relasjon til andre spørsmål, som for eksempel hvem som har rett til å kreve tvangssalg,⁷ og boets valg av realisasjonsmåte.⁸ Valget om å knytte konfliktene til selve dekningsspørsmålet har jeg tatt av plasshensyn, og for å unngå at konfliktene kompliseres ytterligere. Det kan også høres fremmed ut å omtale et konkursbeslag som noe som skal plasseres i prioritetsrekkefølgen. Poenget er å få frem hvilke(n) plasser i prioritetsrekkefølgen konkursboet har rett til dekning på.

² F.eks. prioritetsreglene i pantelovens § 1-13, og lov av 7. juni 1935 nr. 2 om tinglysing (tinglysingsloven) § 20, samt ulovfestede regler om etterstående panthaveres opptrinnsrett

³ F.eks. lov 8. juni 1984 nr. 59 om fordringshavernes dekningsrett (dekningsloven) § 2-2, og rettsvernsreglene i tinglysingslovens § 20 2. ledd og § 23

⁴ Se f.eks. Hans Fredrik Marthinussen, «Kreditorbeslag i «ledig plass» i panteretter?», *Jussens venner* 06/2014, s. 259- 281, og Torstein Eckhoff «Trekantede prioritetskonflikter» *Lov, dom og bok: Festskrift til Sjur Brækhus*, s. 125-130.

⁵ Lov av 26. juni nr. 86 om tvangsfullbyrdelse (tvangsfullbyrdelsesloven), lov 08. juni 1984 nr. 58 om gjeldsforhandling og konkurs (konkursloven)

⁶ Se nærmere om skillet mellom materielle beslagsregler og saksbehandlingsreglene hos Mads Henry Andenæs, *Konkurs*, 3. utgave, Oslo 2009, s. 3

⁷ Andenæs s. 9-10

⁸ Andenæs s. 38 flg.

1.3 Nærmere om konfliktene, begrepsbruk og avgrensninger

1.3.1 Sekundærpanthaver, kreditor, og pantsetter

Et fellestrekk ved konfliktene i denne oppgaven er at de alltid står mellom sekundærpanthaver og kreditor. *Sekundærpanthaver* er i denne oppgaven alltid en kontraktspanthaver med prioritet bak en ledig plass i prioritetsrekkefølgen eller en panterett som mangler rettsvern. Hvor sekundærpanthaver bare har en ledig plass foran seg i prioritetsrekkefølgen kan det stilles spørsmål ved om det er riktig å omtale han som sekundærpanthaver. Jeg har likevel valgt å benytte begrepet sekundærpanthaver om panthavere som står bak ledige plasser av hensyn til sammenheng i begrepsbruken. *Kreditor* vil alltid være en utleggstaker eller et konkursbo som har tatt beslag i eiendommen. I konflikttypene i denne oppgaven vil kreditorbeslaget alltid være den siste rettsstiftelsen i eiendommen. Kreditor vil derfor alltid ha tinglyst sin rett etter sekundærpanthaveren. *Pantsetter* vil i denne oppgaven være den pantsatte eiendommens eier, og personlig skyldner for kravene til sekundærpanthaver og kreditor. Jeg har valgt å la pantsetter være både eier og personlig skyldner da det vil komplisere ytterligere å trekke inn flere parter i konfliktene.

1.3.2 Hva er ledige plasser i prioritetsrekkefølgen?

Konflikten mellom sekundærpanthaver og kreditor dreier seg om retten til å få dekning på en ledig eller rettsvernsløs plass i prioritetsrekkefølgen. Med begrepene *ledige plasser* sikter jeg til to ulike former for hull i prioritetsrekkefølgen. For det første kan ledige plasser oppstå innenfor beløpsrammen til en foranstående panterett.⁹ Slike ledige plasser oppstår enten som følge av hel eller delvis nedbetaling av pantekravet som sikres under panteretten, eller som følge av at panteretten aldri lånes opp til beløpsmaksimum. Konflikten mellom sekundærpanthaver og kreditor om utnyttelsen av en ledig plass innenfor beløpsrammen til en foranstående panterett kan illustreres med et eksempel: I en fast eiendom er det på førsteprioritet en panterett med et beløpsmaksimum på 100 som sikrer et pantekrav på 50. Deretter tinglyser sekundærpanthaver en panterett på 50, før kreditor får utlegg for et krav på 50. Eiendommen tvangsselges for 100. Spørsmålet er om det er sekundærpanthaver eller kreditor som får dekning på den ledige plassen.

⁹ Slik bruker Marthinussen begrepet «ledig plass» i JV 06/2014.

Den andre formen for ledige plasser som behandles i denne oppgaven er ledige plasser som oppstår etter avtale mellom pantsetter og sekundærpanthaver. Pantsetter kan ha tatt forbehold om at det skal være ledig plass foran sekundærpanthaveren i prioritetsrekkefølgen han kan tilby som sikkerhet for nye lån. Dette kommer typisk til uttrykk gjennom forbehold i sekundærpanthaverens pantedokumenter om at panteretten har «prioritet etter et beløp på kroner x».¹⁰ Konflikten mellom sekundærpanthaver og kreditor om utnyttelsen av ledige plasser som følge av prioritetsforbehold kan illustreres med et eksempel. Sekundærpanthaver stifter en panterett på 50, men vedtar at et beløp på 50 skal stå åpent til utnyttelse for pantsetter foran ham i prioritetsrekkefølgen. Før pantsetter rekker å disponere over den ledige plassen, får kreditor utlegg for et krav på 50. Eiendommen tvangsselges for 50. Spørsmålet er om det er sekundærpanthaver eller kreditor som får dekning på den ledige plassen.

Hvor det er relevant for oppgaven å skille mellom disse formene for ledige plasser, vil den første formen for ledige plassen omtales som ledige plasser innenfor beløpsrammen til en foranstående panterett, mens den andre typen av ledige plasser vil omtales som ledige plasser som følge av prioritetsforbehold.¹¹

1.3.3 Hva er rettsvernsløse plasser i prioritetsrekkefølgen?

Med *rettsvernsløse plasser* i prioritetsrekkefølgen sikter jeg til plassen til panteretter som har vern mot godtroerverv fra sekundærpanthaver, men som ikke har vern overfor et etterfølgende kreditorbeslag. En panterett som ikke er tinglyst men som sekundærpanthaveren kjenner til, vil være vernet mot godtroerverv fra sekundærpanthaver jf. tinglysingslovens § 21, jf. § 20 1. ledd. Den utinglyste panteretten vil likevel ikke stå seg overfor et etterfølgende kreditorbeslag, enten kreditor er utleggstaker eller konkursbo, jf. henholdsvis tinglysingslovens § 20 2. ledd, og § 23. Begrepet *rettsvernsløse plasser* er så vidt jeg kan se ikke blitt brukt tidligere. Den felles behandlingen av de ulike konfliktene i denne oppgaven har nødvendiggjort et begrep som tilsvarer *ledige plasser*, men som refererer til en plass hvor det er en panterett som ikke har vern mot kreditor som sekundærpanthaver og kreditor konkurrerer om utnyttelsen av. Konflikten om de rettsvernsløse plassene kan illustreres med et eksempel. I en fast eiendom stiftes en panterett på 50 som ikke tinglyses. Sekundærpanthaver kjenner til den utinglyste panteretten, og får pant for 50. Kreditor får

¹⁰ Skoghøy, Jens Edvin, *Panterett*, 2. utgave, Oslo 2008, s. 228

¹¹ Se nærmere om begrepet «prioritetsforbehold» hos Skoghøy, s. 228

utlegg for et krav på 50. Eiendommen tvangsselges for 50. Spørsmålet er om sekundærpanthaver eller kreditor får dekning på den rettsvernsløse plassen.

Ved siden av konflikten om de rettsvernsløse plassene, skal jeg se nærmere konfliktene mellom sekundærpanthaver og kreditor om utnyttelsen av arresthaveres plass i prioritetsrekkefølgen, og spørsmål om utnyttelsen av omstøtte panteretters plass i prioritetsrekkefølgen. Arrester oppnår ikke kreditorvern ved tinglysning, og står seg derfor ikke mot etterfølgende kreditorbeslag.¹² Panteretter eller utlegg kan omstøtes av konkursboet etter dekningslovens § 5-7 eller § 5-8. Hvor det er en arrest eller omstøtt panterett foran sekundærpanthaver og kreditor i prioritetsrekkefølgen blir problemstillingen den samme som for de rettsvernsløse plassene. Ved tvangssalg blir det enten sekundærpanthaver eller kreditor som får dekning på arresthaveren- eller den omstøtte panterettens plass i prioritetsrekkefølgen.¹³ Hensynene som gjør seg gjeldende ved løsningen av konfliktene om arresthaverens eller den omstøtte panterettens plass vil derfor langt på vei være de samme som ved løsningen for de rettsvernsløse plassene. Det er derfor lite hensiktsmessig å ekskludere konfliktene om arresthaverens eller den omstøtte panterettens plass fra oppgaven.

1.4 Metodiske utfordringer

Det finnes ingen lover som direkte løser konfliktene mellom sekundærpanthaver og kreditor om utnyttelsen av de ledige eller rettsvernsløse plassene. Løsningene på konfliktene må derfor bygge på ulovfestet rett.¹⁴ Jeg vil likevel se nærmere på enkelte lovfestede bestemmelser om prioritetsforholdet mellom panteretter,¹⁵ reglene om kreditors beslagsrett,¹⁶ og reglene om rettsvern.¹⁷ Formålet med å se på disse bestemmelsene er at de kan være bærere av hensyn som gjør seg gjeldende ved løsningen av konfliktene. Som Nygaard formulerer det, kan ulovfestede rettstanker manifestere seg i lovbestemmelser som gjelder andre typetilfeller.¹⁸

Høyesterett har avsagt flere dommer av relevans for konfliktene i denne oppgaven. Det finnes to dommer som direkte omhandler utnyttelsen av ledige plasser, Rt. 1904 s. 769 og Rt. 1997

¹² Ot. Prp. nr. 65 (1990-1991) s. 281.

¹³ Det bemerkes at enkelte har fremsatt andre løsningsforslag enn å la enten sekundærpanthaver eller kreditor utnytte den rettsvernsløse plassen. Se nærmere om dette i kapittel 1.4 med videre henvisninger.

¹⁴ Se nærmere om hvordan ulovfestet rett kan fungere som rettsgrunnlag hos Nils Nygaard, *Rettsgrunnlag og standpunkt*, 2. utgave, Bergen 2004 s. 251 flg.

¹⁵ I første rekke pantelovens § 1-13, tinglysingslovens § 20 1. første ledd.

¹⁶ Dekningslovens § 2-2

¹⁷ Tinglysingslovens § 20 2. ledd og § 23.

¹⁸ Nygaard s. 299

s. 645. Spørsmålet om utnyttelsen av rettsvernsløse plasser har foreløpig ikke vært oppe for Høyesterett. Det finnes likevel én dom om utnyttelsen av omstøtte panteretters plass i Rt. 1869 s. 793, og én dom om utnyttelsen av arresthaverens plass i Rt. 1930 s. 1346. Med unntak av Rt. 1997 s. 645 er dommene av eldre dato. Dette er ingen automatisk innvending mot dommenes vekt. En må likevel være på vakt for at synet på de ulike hensynene av betydning for løsningene kan ha endret seg siden dommene ble avsagt. En viktigere grunn til at man bør være forsiktig med å trekke slutninger fra dommene er at samtlige har vært utsatt for kritikk i teorien.¹⁹

Konfliktene om utnyttelsen av ledige plasser som følge av prioritetsforbehold finner man i flere panterettslige fremstillinger, bl.a. hos Hagerup, Augdahl, Rygh og Falkanger.²⁰ Konfliktene om utnyttelsen av ledige plasser innenfor beløpsrammen til en foranstående panterett har tradisjonelt ikke blitt ansett som problematisk. Marthinussen har likevel skrevet en artikkel som utfordrer den tradisjonelle oppfatningen om at sekundærpanthaver får opptrinn i disse konfliktene i 2014.²¹ Konfliktene om de rettsvernsløse plassene har vært gjenstand for særskilt behandling i tre ulike artikler fra 1988 til 2007.²² Konfliktene har tidligere blitt behandlet som trekantede prioritetskonflikter. Jeg har latt være å omtale konfliktene om de rettsvernsløse plassene som «trekantede». Dette skyldes for det første at jeg behandler konfliktene om de rettsvernsløse plassene med et begrepsapparat som legger til rette for sammenligninger med konfliktene om de ledige plassene.²³ For det andre er oppgaven avgrenset til spørsmålet om det er sekundærpanthaver eller kreditor som får utnytte den rettsvernsløse plassen. Andre løsninger er imidlertid tenkelige. Flertallet i Rt. 1930 s. 1346 lot arresthaveren få dekning foran både sekundærpanthaver og konkursbo. Skoghøy argumenterer for at dekningsrekkefølgen må avgjøres ut fra en forhåndsgitt «formel».²⁴ Disse løsningene har imidlertid vært gjenstand for grundig kritikk i teorien.²⁵ Av plasshensyn har jeg

¹⁹ Det vil føre for langt å gi en oppsummering av all kritikken mot disse dommene her. Som eksempler kan det vises til Hagerups kritikk av Rt. 1869 s. 793 og Rt. 1904 s. 796 i Francis Hagerup, *den norske panteret*, 4. utgave Oslo 1925, på henholdsvis s. 406 og 404, Eckhoffs kritikk av Rt. 1930 s. 1346 i artikkelen «trekantede prioritetskonflikter» s. 126, og Marthinussen kritikk av Rt. 1997 s. 645 i JV 06/2014, s. 277 flg.

²⁰ Hagerup s. 404, Per Augdahl, *Norsk panterett*, Oslo 1932 s. 161, Per Rygh, «Gjorte» pantobligasjoner, Oslo 1993 s. 89, Thor Falkanger, Aage Thor Falkanger, *Tingsrett*, 7. utgave Oslo 2012, s. 775.

²¹ Marthinussen, JV 06/2014.

²² Foruten Eckhoff i «trekantede prioritetskonflikter», se Borgar Høgetveit Berg i «Tre trekanta prioritetskonflikter i fast eiendom» *Jussens venner* 2001 s. 28-41 (s. 28 flg.), og Lars Erik Steinkjer, «Trekantede prioritetskonflikter – (u)mulig å bli klok på?» *Jussens venner* 03/2007 s. 160-175 (s. 160 flg.).

²³ Se nærmere om begrepsapparatet i kapittel 1.2.

²⁴ Skoghøy s. 249

²⁵ For kritikken av disse løsningsforslagene vises det til Berg JV 2001 s. 28, s. 33-34, og Steinkjer JV 03/2007 s. 164.

derfor latt være å behandle løsningsforslag som ikke går ut på at den rettsvernsløse plassen tilfaller enten sekundærpanthaver eller kreditor.²⁶

Ettersom rettskildebildet er sparsomt for konfliktene jeg behandler i denne oppgaven er det vidt rom for å vektlegge reelle hensyn ved løsningen av konfliktene. Ved anvendelsen av reelle hensyn i formueretten, har flere tatt til ordet for at hensynet til hva som konkret er rimelig i det enkelte tilfelle vil komme i bakgrunnen for betraktninger om hvilken løsning som fungerer best som en generell regel.²⁷ For å avgjøre hvilken løsning som fungerer best som generell regel, må det legges betydelig vekt på hensynet til konsekvens i regelverket, for på den måten å skape forutberegnelighet.²⁸ Ettersom det er svært mange hensyn som gjør seg gjeldende ved løsningen av konfliktene, er det hensiktsmessig å dele inn de ulike hensynene som gjør seg gjeldende i to hovedgrupperinger.²⁹ Hensynene som taler for at sekundærpanthaver skal tillates å utnytte den ledige eller rettsvernsløse plassen vil jeg omtale som *sekundærpanthavers opptrinnsinteresse*. Hensynene som taler for at kreditor skal tillates å utnytte de ledige eller rettsvernsløse plassene vil jeg omtale som *kreditors beslagsinteresse*.

Ved løsningen av konfliktene skal jeg også se på svensk og dansk rett. Formålet med å sammenligne norsk, svensk og dansk panterett er først og fremst å hente inspirasjon til rettspolitiske avveininger.³⁰ Ved å se nærmere på svenske og danske regler om prioritet, opptrinn og kreditors beslagsrett får man bedre forståelse for særpregene ved tilsvarende regler i norsk rett. Sammenligningen gir også grunnlag for vurderinger av om det kan anses å være «logisk» eller «følge av panterettens system» at den ledige eller rettsvernsløse plassen tilfaller enten kreditor eller sekundærpanthaver.³¹

²⁶ Jeg oppfatter heller ikke behandlingen av disse løsningsforslagene som nødvendige for å finne frem til hva som er gjeldende rett, se konklusjon i kapittel 4.1.3.

²⁷ Hans Fredrik Marthinussen, *Forholdet mellom panterett og pantekrav*, Bergen 2007, s. 80 med videre henvisninger.

²⁸ Marthinussen samme sted s. 82.

²⁹ Denne inndelingen finner man også hos Berg, JV 2001 s. 37.

³⁰ Se nærmere om hvordan sammenligninger mellom norsk og fremmed formuerett er av betydning for norsk rett hos Marthinussen s. 93

³¹ Marthinussen s. 93.

2 Del 2

2.1 Sammenligning av norsk svensk og dansk panterett.

2.1.1 Innledning

Det er vesentlige likhetstrekk mellom norsk, svensk og dansk panterett. For å få et bedre grep om hvordan konfliktene om de ledige eller rettsvernsløse plassene bør løses i norsk rett, er det hensiktsmessig å se hen til de panterettslige systemene i våre naboland. Jeg viser til det som er skrevet i kapittel 1.3 om sammenligninger med fremmed retts betydning for løsningen av norske rettsspørsmål. Som det fremgår av denne delen i oppgaven har både svensk og dansk panterett regler som gjør det lettere å løse konflikten om de ledige eller rettsvernsløse plassene – iallfall de ledige plassene. Hensynene som ligger bak disse reglene vil være av stor rettspolitisk interesse for løsningene i norsk rett.

2.1.2 Hva skal sammenlignes?

For det første skal jeg sammenligne sekundærpanthavers *opptrinnsrett på sikringsstadiet*. Med opptrinnsrett på sikringsstadiet sikter jeg til sekundærpanthavers muligheter for opptrinn til ledige eller rettsvernsløse plasser før eiendommen blir tvangssolgt. Det er en rekke forhold som er egnet til å illustrere hvilke utsikter sekundærpanthaver har for opptrinn på sikringsstadiet. Avgjørende spørsmål er om reduksjon eller bortfall av foranstående panteretter fører til opptrinn for sekundærpanthaver, og om sekundærpanthaver kan avtale at han skal rykke opp etter hvert som foranstående rettigheter reduseres i omfang.

Det andre sammenligningspunktet har jeg valgt å kalle for sekundærpanthaver eller kreditors *opptrinnsrett på dekningsstadiet*. Hensikten er å se om sekundærpanthaver eller kreditor hadde fått dekning på den ledige eller rettsvernsløse plassen etter tvangssalg av eiendommen, dersom én av dem fjernes fra konfliktsituasjonen. Under dette sammenligningspunktet har jeg altså gjort et avvik fra konfliktsituasjonene slik de er beskrevet i kapittel 1.3.2 og 1.3.3. Dersom sekundærpanthaver eller kreditor ikke hadde fått dekning på den ledige eller rettsvernsløse plassen som eneste rettighetshaver etter den omstridte plassen, er det liten grunn til å la dem utnytte den omstridte plassen i konkurranse mot den andre.

Det siste sammenligningspunktet er om det er sekundærpanthaver eller kreditor som får dekning på den ledige eller rettsvernsløse plassen i konkurranse mot den andre.

Forutsetningen under dette sammenligningspunktet er at både sekundærpanthaver og kreditor konkurrerer om utnyttelse av den omstridte plassen. Konfliktene her er altså tilsvarende de som er beskrevet i kapittel 1.3.2 og 1.3.3. For norsk retts vedkommende vil dette sammenligningspunktet foregripe den grundigere analysen som kommer i del 3. Poenget er å se hvordan man har løst konfliktene i svensk og dansk rett.

2.2 Norsk rett

2.2.1 Innledning

På enkelte punkter vil denne summariske gjennomgangen av norsk rett foregripe den grundigere analysen av enkeltspørsmålene jeg skal behandle i del 3. Poenget her er å illustrere hvilke utsikter sekundærpanthaver og kreditor har for opptrekk til ledige eller rettsvernsløse plasser på henholdsvis sikrings- og dekningsstadiet. På denne måten får man et bedre sammenligningsgrunnlag med løsningene som er valgt i svensk og dansk rett.

2.2.2 Sekundærpanthavers opptrekk rett på sikringsstadiet.

For spørsmålet om opptrekk på sikringsstadiet går det et grunnleggende skille mellom opptrekk rett som ikke bygger på avtale, og opptrekk rett som bygger på avtale. Uten avtale om opptrekk rett er sekundærpanthavers utsikt for å få opptrekk på sikringsstadiet svært begrenset. Sekundærpanthaver må finne seg i at pantsetter låner opp eller bytter ut foranstående panteretter med bibehold av prioritet.³² Lovfestede regler om opptrekk rett finner man i luftfartslova § 3-29 og burettslagslova § 6-9.³³ Reglene er basert på utvalgets forslag til en kodifisering av opptrekk retten for panteretter i fast eiendom som kommer til uttrykk NOU 1982: 17 Ny tinglysningslov.³⁴ Bestemmelsene gir sekundærpanthaver rett til opptrekk etter hvert som foranstående heftelse bortfaller ved endelig innfrielse. For panteretter i fast

³² Se nærmere om opplåningsretten hos Falkanger/Falkanger s. 767

³³ Lov 11. juni 1993 om luftfart nr. 101 (luftfartsloven), lov 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag (burettslagslova).

³⁴ NOU 1982:17 s. 193

eiendom vil tidspunktet for endelig innfrielse være ved tinglyst nedkvittering eller avlysing fra grunnboken.³⁵

Sekundærpanthaver står likevel fritt til å avtale med pantsetter at han skal rykke opp til en ledig plass foran ham i prioritetsrekkefølgen etter hvert som omfanget av foranstående panterett reduseres. I skandinavisk sammenheng går Norge lenger enn Sverige og Danmark i å tillate sekundærpanthaver å avtale opptrinnsrett. Så lenge forbeholdet om opptrinnsrett er tinglyst og fremgår av grunnboken, begrenser opptrinnsklausulen foranstående panthaveres adgang til gjenopplåning med bibehold av prioritet. Yousuf-dommen³⁶ illustrerer at en sekundærpantsettelse kan begrense foranstående panthavers opplåningsrett selv uten tinglysing av opptrinnsklausulen.³⁷

2.2.3 Ulikheter mellom sekundærpanthaver og kreditors opptrinnsrett på dekningsstadiet.

Har sekundærpanthaver den eneste panteretten bak en ledig plass i prioritetsrekkefølgen, er det ikke tvilsomt at han får dekning på den ledige plassen etter et tvangssalg av eiendommen.³⁸ Har førsteprioritetspanthaver en panterett på 100, som sikrer et pantekrav på 20, er det ikke tvilsomt sekundærpanthaver får dekning (og kan kreve tvangssalg) så lenge kjøpesummen overstiger 20. Det samme gjelder hvor den ledige plassen har oppstått som følge av et prioritetsforbehold. Har sekundærpanthaver vedtatt å stå bak et beløp på 80 for sitt krav på 20, kan han kreve tvangssalg og få dekning på den ledige plassen om pantsetter misligholder kravet til sekundærpanthaveren før han får disponert over den ledige plassen. En kan derfor si at sekundærpanthaver har en viss utsikt for opptrinn til ledige plasser i foran ham i prioritetsrekkefølgen på dekningsstadiet, selv om han i utgangspunktet ikke har det på sikringsstadiet.

Sekundærpanthaver har imidlertid ingen tilsvarende opptrinnsrett til rettsvernsløse plasser i prioritetsrekkefølgen ved utdelingen av kjøpesummen etter et tvangssalg. Tvangsselges en eiendom hvor en foranstående panterett mangler rettsvern, må sekundærpanthaver finne seg i at den rettsvernsløse panthaveren får dekning før ham. Tinglysing er ingen betingelse for å få

³⁵ Falkanger/Falkanger s. 771. Hvor panteretten er tilknyttet et omsetningsgjeldsbrev vil opptrinnsretten kunne inntre ved nedkvittering, jf. gbl. § 21. I dag forekommer det imidlertid sjelden at panteretter er tilknyttet gjeldsbrev.

³⁶ Rt. 1994 s. 775

³⁷ Nærmere om Yousuf- dommen og lojalitetsprinsippet mellom panthavere, se Falkanger/Falkanger s. 792.

³⁸ Falkanger/Falkanger s. 763.

dekning av kjøpesummen. Til sammenligning må sekundærpanthaver også finne seg i at arresthaver får dekning av kjøpesummen før ham, jf. tvisteloven § 33-7(3).³⁹ En kan derfor si at sekundærpanthaver ikke har opptrinnsinteresse hvor det er en rettsvernsløs plass foran ham i prioritetsrekkefølgen. Sekundærpanthavers manglende opptrinnsrett til rettsvernsløse plasser hvor man fjerner kreditor fra konflikten, vil være et argument mot å la ham utnytte den rettsvernsløse plassen i konkurranse mot kreditor.⁴⁰

Dersom en fjerner sekundærpanthaver fra konflikten, slik at kreditorbeslaget er den eneste rettsstiftelsen i eiendommen bak den ledige eller rettsvernsløse plassen, får kreditor utnytte både ledige og rettsvernsløse plasser ved utdeling av kjøpesummen etter et tvangssalg. Enten kreditor er utleggstaker eller konkursbo vil han få dekning på ledige plasser foran ham i prioritetsrekkefølgen ved utdeling av kjøpesummen etter et tvangssalg. Forskjellen mellom kreditor og sekundærpanthaver er at kreditor også får utnytte rettsvernsløse plasser. Her er det kanskje mer treffende å si at kreditor ekstingverer den foranstående rettigheten enn at han får opptritt.⁴¹ Har kreditor en utinglyst panterett, omstøtt panterett eller arrest foran seg, vil han få dekning som om han hadde prioritet på plassen til rettigheten som ikke står seg overfor kreditorbeslaget. Dette kan tas til inntekt for at kreditors beslagsinteresse er større hvor han har en rettsvernsløs plass foran seg, enn hvor han har ledig plass foran seg i prioritetsrekkefølgen.

2.2.4 Tillates sekundærpanthaver eller kreditor å utnytte den ledige plassen?

Dette spørsmålet skal behandles grundigere i del 3. Her skal jeg begrense meg til å gi en liten oversikt over hvilke alternativer man har for plasseringen av kreditorbeslaget.

Den tradisjonelle oppfatningen har vært at sekundærpanthaveren får opptritt til ledige plasser innenfor rammen av en foranstående panterett i konkurranse mot kreditor ved utdeling av kjøpesummen.⁴² Denne oppfatningen har blitt utfordret av Marthinussen,⁴³ og vil være gjenstand for grundigere behandling i kapittel 3. Det har vært knyttet større tvil til om ledige

³⁹ Arresttaker kan likevel ikke kreve tvangsdekning, jf. lov 17. juni 2005 nr. 90 om mekling og rettergang i sivile tvister (tvisteloven) § 33-7(3).

⁴⁰ Dette kommer jeg tilbake til i kapittel 3.5.2.

⁴¹ Kåre Lilleholt, *Godtruerverv og kreditorvern*, 3. utgave, Bergen 1999 s.167 flg. Se likevel om valget av begrepsapparat i kapittel 1.2

⁴² Kåre Lilleholt, *Allmenn formuerett: Fleire rettar til same formuesgode*, Oslo 2012, s. 177-178.

⁴³ Marthinussen, JV 06/2014.

plasser som følge av prioritetsforbehold tilfaller sekundærpanthaver eller kreditor. I Rt. 1904 s. 769 valgte Høyesterett å plassere konkursboet bakerst i prioritetsrekkefølgen, med den følge at sekundærpanthaver fikk opptrinn. Resultatet i dommen er kritisert av bl.a. Hagerup,⁴⁴ Rygh,⁴⁵ og Falkanger,⁴⁶ og vil være gjenstand for grundig behandling i kapittel 3.

Spørsmålet om det er sekundærpanthaver eller kreditor som tillates å utnytte rettsvernsløse plasser i prioritetsrekkefølgen har vært gjenstand for grundig behandling i norsk teori. I Rt. 1930 s. 1346 anså flertallet sekundærpanthavers opptrinnsrett som et hinder for kreditors rett til utnyttelse av arresthaverens plass i prioritetsrekkefølgen.⁴⁷ I nyere teori har man tatt til ordet for en løsning som går ut på å plassere kreditor på den rettsvernsløse plassen.⁴⁸ Spørsmålet om kreditor kan utnytte rettsvernsløse plasser, og hvilket rettsgrunnlag en slik rett eventuelt bygger på er gjenstand for grundigere behandling i kapittel 3.

2.3 Svensk rett

2.3.1 Innledning

Den svenske panteretten skiller seg fra den norske på en rekke punkter. I Sverige er første steg for å skaffe seg en panterett å sørge for innteckning av et pantbrev. Pantbrevet lyder på en nærmere angitt pengesum, og utstedes til eiendommens eier. Pantbrevet får prioritet fra inntegningstidspunktet, jf. JB 17:6.⁴⁹ Eier kan deretter håndpantsette pantbrevet til panthaver som sikkerhet for et lån (*fording*) fra panthaver til eier. Det er selve håndpantsettelsen av pantbrevet man omtaler som pantsettelse i svensk panterett⁵⁰. Dette avviker fra norsk terminologi, hvor det passer bedre å omtale inntegningen som selve stiftelsen av panteretten. I de følgende avsnittene vil jeg benytte meg av den svenske terminologien.

2.3.2 Sekundærpanthavers opptrinnsrett på sikringsstadiet

⁴⁴ Hagerup s. 404

⁴⁵ Rygh s. 89

⁴⁶ Falkanger/Falkanger s. 775

⁴⁷ Flertallets løsning ble likevel at arresthaveren gikk foran, se kapittel 3.2.1

⁴⁸ Eckhoff «Trekantede prioritetskonflikter», Berg JV 2001 s. 28, Steinkjer JV 03/2007.

⁴⁹ Jordabalk (1970:994)

⁵⁰ For en grundigere innføring til panteretten i Sverige vises til Marthinussens kapittel 12 i *Forholdet mellom panterett og pantekrav*, fra side 213 flg.

Som følge av systemet med inntegning og håndpantsettelse blir begrepet sekundærpanthaver tvetydig. Sekundærpanthaver kan referere til en panthaver med håndpant i et etterprioritert pantebrev, eller en panthaver med andrehåndspanterett⁵¹ i samme pantebrev. I dette kapittelet skal jeg bruke betegnelsen sekundærpanthaver om en panthaver som har håndpant i et etterprioritert pantebrev.

På sikringsstadiet står pantsetter fritt til å disponere over et foranstående pantebrev i forhold til sekundærpanthaveren. Pantsetter står fritt til å håndpantsette og andrehåndspantsette det foranstående pantebrevet, og kan på denne måten tilby sikkerhet for flere lån til ulike kreditorer.⁵² Sammenlignet med norsk terminologi kan en derfor si at pantsetter har vid adgang til å låne opp eller bytte ut panteretter med bibehold av prioritet.

Sekundærpanthaver har ingen reelle utsikter for opptrinn på sikringsstadiet av panterettens levetid. Dersom et foranstående pantebrev nedreguleres⁵³ eller avlyses er det en teoretisk mulighet for opptrinn. Pantsetter har imidlertid ingen rasjonell grunn til å avlyse eller nedregulere et foranstående pantebrev. Innfris fordringen som er sikret ved håndpantsettelsen av pantebrevet, får pantsetter pantebrevet tilbake. Da står pantsetter fritt til å disponere over pantebrevet på nytt. Ved avlysing og nytegning utløser man stempelskatt som ellers kunne vært unngått.⁵⁴

2.3.3 Ulikheter mellom sekundærpanthaver og kreditors opptrinnsrett på dekningsstadiet

Sekundærpanthaver kan ikke regne med å få opptrinn til en ledig plass i et bedre prioritert pantebrev, selv om eiendommen tvangsselges før kreditor tar beslag i eiendommen. Her møter en et særtrekk ved den svenske panteretten som mangler motstykke i Norge og Danmark. Er det ledig plass innenfor beløpsrammen til en foranstående panterett, oppstår det et ägerhypotek tilsvarende den ledige plassen. Ägerhypoteket gir pantsetter rett til dekning av kjøpesummen dersom eiendommen tvangsselges.⁵⁵ Sekundærpanthaver får dermed ikke

⁵¹ I svensk rett tillater man at et allerede håndpantsett pantebrev håndpantsettes på nytt til en ny panthaver. For en nærmere redegjørelse for det såkalte andrehåndspantet vises til Ulf Jensen, *panträtt i fast egendom*, 9. utgave, Lund 2012 s. 150 flg.

⁵² Jensen samme sted.

⁵³ I svensk rett tillater man ikke direkte nedregulering. Ønsker man å redusere pantebrevets omfang må det byttes ut med to mindre pantebrev, hvor det ene av dem avlyses, se Jensen s. 210.

⁵⁴ Jensen s. 209

⁵⁵ Jensen s. 133

opptrinn til ledige plasser ved utdeling av kjøpesummen etter tvangssalg, som han gjør i Norge og Danmark.⁵⁶

Selv om ägerhypoteket stenger for at sekundærpanthaver får dekning på ledige plasser innenfor beløpsrammen til foranstående pantebrev, kan han hindre at de tilfaller pantsetter gjennom *kopling*.⁵⁷ Kopling innebærer at sekundærpanthaveren sikrer seg tilgang til ägerhypotek i foranstående pantebrev ved å kombinere en håndpanterett i et etterprioritert pantebrev med andrehåndspant i et foranstående pantebrev. På denne måten får sekundærpanthaver tilgang til ägerhypoteket gjennom andrehåndspanteretten i det foranstående pantebrevet. Sekundærpanthaver unngår dermed at ägerhypoteket i pantebrevet foran ham gir pantsetter rett til dekning av kjøpesummen etter tvangssalg av eiendommen.

Dersom det er kreditor som har tatt beslag i et pantebrev på etterstående prioritet blir situasjonen i prinsippet den samme. Ved utdeling av kjøpesummen må utleggstaker finne seg i at pantsetter får dekning på ledige plasser i foranstående pantebrev gjennom ägerhypoteket.⁵⁸ Utleggstaker vil imidlertid ofte skaffe seg tilgang til ägerhypoteket ved å ta beslag i pantebrevet hvor det er ledig plass.⁵⁹ Hvor kreditor er et konkursbo, gir ägerhypoteket konkursboet rett til dekning. Man det slik at konkursboet «overtar» pantsetterens rett til å få dekning på ägerhypotekplassene.⁶⁰

2.3.4 Tillates sekundærpanthaver eller kreditor å utnytte ledige eller rettsvernsløse plasser?

Utlleggstaker som ønsker dekning i skyldnerens faste eiendom stilles overfor to alternativer i svensk rett. Han kan enten få utlegg i ett av skyldnerens pantebrev i eiendommen, eller han kan få utlegg i selve eiendommen.⁶¹ Tar kreditor utlegg i selve eiendommen, plasseres utlegget bak de inntegnede pantebrevene i eiendommen, jf. FRL 9 § 3 stk.⁶² Utlegg i eiendommen plasseres derfor bakerst i prioritetsrekkefølgen, selv om det er ledig plass innenfor beløpsrammen til foranstående pantebrev. Et utlegg i selve eiendommen har ingen

⁵⁶ Se om opptrinnsretten på dekningsstadiet i norsk rett i kapittel 2.2.3, og dansk rett 2.4.4.

⁵⁷ For mer om koplingsinstituttet, se Jensen s.137-138

⁵⁸ Jensen s. 134- 135

⁵⁹ Det er derfor ikke praktisk at det gjenstår et ägerhypotek ved tvangssalg etter at kreditor har tatt beslag, se Jensen s. 136

⁶⁰ Jensen s. 137

⁶¹ Jensen s. 234

⁶² Förmånsrettslag (1970:979)

utsikter for opptrinn ved et tvangssalg. Skulle det være ledige plasser innenfor beløpsrammen til foranstående pantebrev, vil dette beløpet tilfalle pantsetter gjennom ägerhypoteket.

Det er vanligere at kreditor tar beslag i selve pantebrevene som er inntegnet i eiendommen, jf. UB 4:2, 2 stk.⁶³ Ettersom pantebrevene som regel overstiger eiendommens verdi, og pantebrevene gir rett til dekning av kjøpesummen, er det liten grunn for kreditor å ta utlegg i selve eiendommen. Tar kreditor utlegg i et pantebrev på første prioritet, får han dekning foran sekundærpanthaverens eldre håndpanterett i pantebrevet inntegnet på annenprioritet. I svensk rett lar man altså kreditor ta beslag i ledige plasser innenfor beløpsrammen til foranstående pantebrev. Hvor kreditor er et konkursbo, gir ägerhypoteket konkursboet rett til dekning.⁶⁴

Spørsmålet om det er sekundærpanthaver eller kreditor som tillates å utnytte rettsvernsløse plasser synes ikke å være aktuelt i svensk rett. Er et pantebrev først inntegnet, har det beskyttelse både mot etterfølgende inntegninger og etterfølgende kreditorbeslag. Svensk panterett bygger derfor på et system som ikke åpner for trekantkonflikter mellom rettighetshavere i et foranstående pantebrev, rettighetshavere i et annenprioritert pantebrev og kreditor.

2.3.5 Svensk retts betydning for utnyttelsen av de ledige plassene i norsk rett

Den sentrale forskjellen mellom norsk og svensk rett er at det svenske pantebrevet er tilknyttet en fordring som gir innehaveren rett til dekning av kjøpesummen. En lar derfor kreditor ta beslag i selve pantebrevene. I norsk og dansk rett mangler panterettene dette fordringselementet som gir innehaveren rett til dekning av kjøpesummen. I norsk og dansk rett ser man det derfor slik at det er eiendommen som er gjenstand for beslag, og ikke den ledige plassen⁶⁵ eller eierpantet.⁶⁶ Hvor kreditor tar beslag i selve eiendommen i svensk rett, er utgangspunktet at han plasseres bak inntegnede pantebrev i eiendommen, jf. FRL 9 § 3 stk.⁶⁷ Etter mitt syn har derfor ikke svenske kreditors adgang til å få dekning på ledige plasser i pantebrevene rettspolitisk betydning for hvordan løsningen burde være i norsk rett.

⁶³ Utsökningsbalken (1981:774)

⁶⁴ Jensen s. 137

⁶⁵ Se nærmere kap 3 4.2

⁶⁶ Se nærmere kap 2.4.4

⁶⁷ Se nærmere 2.3.4

Forskjellene mellom panterettssystemene er for store til at svensk rett blir et relevant sammenligningsgrunnlag.

2.4 Dansk rett

2.4.1 Innledning

I Danmark opererer man med tre forskjellige typer pantedokumenter. I tillegg til alminnelige pantebrev, har man ejerpantebrev og skadesløsbrev. Denne fremstillingen vil hovedsakelig fokusere på de alminnelige pantebrev. Reglene for pantebrevets prioritetsstilling har vesentlige likhetstrekk med tilsvarende regler om norske panteretter. I motsetning til norsk rett har man imidlertid regler om hva som skjer når det oppstår ledige plasser i prioritetsrekkefølgen, og regler om hvordan sekundærpanthaver og kreditor skal plasseres i relasjon til de ledige plassene. Løsningene man har valgt i dansk panterett er derfor av stor rettspolitisk interesse for løsningene i norsk rett.⁶⁸

2.4.2 Sekundærpanthavers opptrinnsrett på sikringsstadiet

I Danmark har man gått langt i å avskaffe sekundærpanthavers opptrinnsrett på sikringsstadiet. Etter hvert som foranstående panteretter reduseres i omfang oppstår det et tilsvarende *eierpant*, jf. tinglysningslovens § 40 stk. 1, 1.pkt.⁶⁹ Eierpantet fungerer som en plassreservasjon pantsetter kan utnytte til å stifte nye panteretter. Står sekundærpanthaver bak en eierpantplass i prioritetsrekkefølgen må han finne seg i at pantsetter besetter eierpantet med en ny panterett.⁷⁰ For at det skal oppstå eierpant på plassen til en avlyst panterett kreves det at pantsetter begjærer notering av eierpant, jf. tinglysningslovens § 40 stk. 1, 2 pkt.. Unnlater han å sørge for notering av eierpantet, får etterstående panthavere opptrinn, jf. tinglysningslovens § 40 stk. 1, 2 pkt. Avtaler om utnyttelse av fremtidig eierpant er ikke bindende for pantsetter, jf. tinglysningslovens § 40 stk. 1, 1. pkt.

⁶⁸ For en grundigere innføring til dansk panterett vises til Marthinussen, *Forholdet mellom panterett og pantekrav* s. 182 flg.

⁶⁹ Tinglysningsloven, lovbkg. Nr. 1075 af 30. november 2014

⁷⁰ Bent Iversen, Lars Hedegaard Kristensen, Lars Henrik Gam Madsen, *Panteret*, 4. utgave, Aarhus 2012, s.265

Sekundærpanthaver kan imidlertid hindre at det oppstår eierpant etter hvert som foranstående heftelser reduseres i omfang ved å avtale opptrinnsrett etter tinglysningslovens § 40 stk. 3. Bestemmelsen gir sekundærpanthaver rett til å avtale opptrinnsrett etter hvert som den foranstående panteretten reduseres i omfang. Sekundærpanthavers opptrinnsrett krever imidlertid at den foranstående panteretten blir nedbetalt etter en forhåndsgitt nedbetalingsplan. Nedbetalingsplanen angis i den foranstående panteretten. Skjer nedbetalingen i et større omfang enn det som følger av planen, oppstår det eierpant tilsvarende den overskytende delen.⁷¹

2.4.3 Sekundærpanthaver og kreditors opptrinnsrett på dekningsstadiet

I dansk rett har man lovfestet en regel som gir sekundærpanthaver opptrinnsrett til eierpantplassene etter tvangssalg av eiendommen. Det følger av tinglysningslovens § 40 stk. 1, 4. pkt. at eierpantet tilfaller de øvrige rettighetshaverne i eiendommen ved et tvangssalg. Eierpantet tas altså ut av prioritetsrekkefølgen med den konsekvens at sekundærpanthaver får opptrinn. Dansk rett er med andre ord på linje med norsk rett når det gjelder spørsmålet om sekundærpanthavers opptrinnsrett til ledige plasser på dekningsstadiet, dersom en fjerner kreditor fra konflikten.

Selv om sekundærpanthaver har opptrinnsrett til ledige plasser, får han ikke opptrinn til rettsvernløse plasser ved utdelingen av kjøpesummen etter et tvangssalg. Tinglysningslovens § 1 stk. 2 inneholder en regel tilsvarende den man finner i den norske tinglysningslovens § 21, jf. § 20 første ledd. Det at en foranstående panterett mangler rettsvern i forhold til kreditor, er ikke til hinder for at innehaveren av den utinglyste panteretten har krav på dekning av kjøpesummen dersom eiendommen tvangsselges før den blir gjenstand for et etterfølgende kreditorbeslag.

Kreditor får imidlertid dekning både på ledige og rettsvernløse plasser ved utdeling av kjøpesummen etter et tvangssalg, dersom en fjerner sekundærpanthaver fra konflikten. At kreditor får dekning på eierpantplassen dersom han har en eneste rettighetshaver bak den er selvsagt. Eierpantet gir ikke pantsetter rett til dekning av kjøpesummen.⁷² Forskjellen mellom kreditor og sekundærpanthaver er at kreditor også får opptrinn til rettsvernløse plasser ved

⁷¹ Se nærmere om opptrinnsretten etter tinglysningslovens § 40 stk 3. hos Iversen/Kristensen/Madsen s. 272-273.

⁷² Som ägerhypoteket gir pantsetter rett til dekning av kjøpesummen i svensk rett, se kap. 2.3.3

utdeling av kjøpesummen etter et tvangssalg. Har kreditor en utinglyst panterett, omstøtt panterett eller arrest foran seg, vil han få dekning som om han var berettiget på den rettsvernsløse plassen.⁷³

2.4.4 Plasseres kreditor bakerst eller på den ledige eller rettsvernsløse plassen?

Utgangspunktet i dansk rett er at kreditorbeslaget plasseres bakerst i prioritetsrekkefølgen,⁷⁴ jf. tinglysningslovens § 40 stk. 1, 1 pkt., jf. stk. 1, 4. pkt. Dette gjelder uavhengig av om kreditor er utleggstaker eller konkursbo.⁷⁵ Kreditor kan altså ikke ta beslag i eierpantet på samme måte som en svensk kreditor kan utnytte ledig kapasitet i foranstående pantebrev. Sekundærpanthaver får likevel ikke opptrinn til eierpantet som en automatisk følge av kreditorbeslaget.⁷⁶ Hvor kreditor tar utlegg i eiendommen, beholder pantsetter sin mulighet til å låne opp den ledige plassen i prioritetsrekkefølgen.⁷⁷ Her ser man en klar forskjell mellom norsk og dansk rett. I norsk rett er pantsetters adgang til å gjenopplåne eller stifte nye panteretter på ledige plasser med bibehold av prioritet normalt avskåret fra og med kreditor får utlegg i eiendommen.⁷⁸ I dansk rett må både sekundærpanthaver og kreditor finne seg i at pantsetter stifter nye panteretter på eierpantets plass, selv etter at det er stiftet utlegg i eiendommen.

Det er verdt å merke seg at man før en lovendring i 1960 lot kreditor få dekning på eierpantplassene i dansk rett. Dersom det ble tatt utlegg i en fast eiendom, ble utlegget plassert på eierpantets plass.⁷⁹ Utlegg kunne også plasseres på prioriteten til et skadesløsbrev eller ejerpantebrev som ikke var håndpantsett for sitt fulle beløp.⁸⁰ Dersom pantsetteren gikk konkurs var resultatet det samme. Konkursboet fikk dekning på eierpantplassene.⁸¹ Begrunnelsen for regelen før den danske tinglysningsloven fikk sin nåværende form var at retten til å besette en ledig plass med en ny panterett var et formuesgode for pantsetteren som

⁷³ Iversen/Kristensen/Madsen s. 73

⁷⁴ Iversen/Kristensen/Madsen s. 319

⁷⁵ Iversen/Kristensen/Madsen s. 323.

⁷⁶ Jf. formuleringen i tinglysningslovens § 40 stk. 1, pkt. 4 om at eierpantet tilfaller de øvrig berettigete ved «tvangssalg»

⁷⁷ Iversen/Kristensen/Madsen s. 320

⁷⁸ Lovbestemmelser om dette finner man i burettslagslova § 6-9 og luftfartslova § 3-29. Rettstilstanden må antas å være den samme også for fast eiendom.

⁷⁹ Knud Illum, *Om ejerpant og panteprioritet*, København 1961, s. 38

⁸⁰ Illum s. 162 flg.

⁸¹ Illum 164

burde kunne beslaglegges av kreditorene.⁸² Som vi skal se i del 3 av oppgaven, har blant andre Hagerup og Marthinussen tatt til ordet for at ledige plasser er formuesgoder som burde tilfalle kreditor også i norsk rett.⁸³ Da tinglysningsloven § 40 stk. 1, 4.pkt. ble endret til dens nåværende utforming i 1960, skyldtes dette en rekke forhold. Justisministeriet påpekte at det ikke var rimelig at kreditorer som ikke hadde skaffet seg panterett i eiendommen skulle få dekning før panthaver som har slik rett.⁸⁴ Dette hensynet var sentralt for byrettens avgjørelse gjengitt i Rt. 1904 s. 769, som Høyesterett tiltrådte.⁸⁵ For det andre syntes justisministeriet at det var fornuftig å gi pantsetter en mulighet til å utnytte de ledige plassene i prioritetsrekkefølgen til å skaffe seg midler slik at tvangsauksjon unngås.⁸⁶ Dette hensynet har ikke overføringsverdi til norsk rett, da kreditorbeslag normalt stenger for pantsetters adgang til å utnytte ledige plasser i prioritetsrekkefølgen.⁸⁷ Et siste hensyn bak lovendringen i 1960 var at kreditors rett til utnyttelse av ledige plasser i prioritetsrekkefølgen skapte store problemer for fastleggingen av prioritetsrekkefølgen.⁸⁸ Det vises til utvalgets drøftelser i NOU 1982:17 s. 59-60 for tilsvarende problematikk for norsk retts vedkommende.

Spørsmål om sekundærpanthavers opptrinnsrett til rettsvernsløse plasser synes ikke å være endelig avgjort i dansk rett. Dersom en panterett blir omstøtt av skyldners konkursbo, får sekundærpanthaver opptrinn til den omstøtte plassen.⁸⁹ Her har man altså valgt samme løsningen som for eierpantet. Den omstøtte plassen tilfaller sekundærpanthaveren.⁹⁰ Iversen/Kristensen/Madsen kritiserer løsningen av konflikten om omstøtte panteretters plass i prioritetsrekkefølgen da den kan tenkes å gi svært ulogiske følger.⁹¹ Dersom en sekundærpanthaver som ikke har et personlig krav mot pantsetter rykker opp til den omstøtte plassen, taper konkursboet på å omstøte den foranstående rettigheten(!). Boet vil i dette tilfellet måtte betale dividende av kravet til den omstøtte panthaveren, mens sekundærpanthaveren reduserer boets verdi ved å få dekning gjennom salg av skyldnerens eiendom. I konflikten om utnyttelsen av arresthaverens plass i prioritetsrekkefølgen synes

⁸² Illum s. 162-163

⁸³ Se kapittel 3.4.2 med videre henvisninger

⁸⁴ Illum s. 165

⁸⁵ Byrettens votum inntatt i Rt. 1904 s. 769 behandles i kapittel 3.2.2

⁸⁶ Illum 165.

⁸⁷ Dette er iallfall forutsatt for luftfartøy i luftfartslovens § 3-30, og antas å gjelde tilsvarende for fast eiendom, se Falkanger/Falkanger s. 785 flg.

⁸⁸ Illum s. 164

⁸⁹ Iversen Kristensen Madsen s. 323

⁹⁰ Se f.eks. U 1967 s. 86 H hvor den omstøtte panteretten var en sikkerhetsstillelse for eldre gjeld, og U 1991 s. 822 H som gjaldt et utlegg tatt innenfor omstøtelsesfristen.

⁹¹ Iversen/Kristensen/Madsen s. 324

man å ha valgt motsatt løsning. Som i norsk rett mangler arresten vern mot et etterfølgende kreditorbeslag. Konflikten om arresthaverens plass ble behandlet av Vestre Landsret i U 1975 s. 965.⁹² Retten lot utleggstaker utnytte arresthaverens plass i prioritetsrekkefølgen.

Sekundærpanthavers opptrinnsrett var ikke til hinder for dette. Her er altså dansk rett på linje med den løsning som blir foreslått for norsk retts vedkommende i kapittel 3.5.2.

2.4.5 Dansk retts betydning for utnyttelsen av de ledige eller rettsvernsløse plassene i norsk rett.

Det er store likheter mellom grunntrekkene i norsk og dansk panterett. De rettspolitiske betraktningene som ligger til grunn for løsningene av konfliktene om de ledige eller rettsvernsløse plassene i dansk rett, vil derfor ha stor overføringsverdi til norsk rett. I konfliktene om de ledige plassene har man valgt å plassere kreditor bakerst i prioritetsrekkefølgen. Har ikke pantsetter utnyttet eierpantet før eiendommen blir tvangssolgt, er det sekundærpanthaver som tillates å utnytte eierpantplassen. Det er verdt å merke seg at den danske løsningen ikke er blitt til ved en tilfeldighet. Frem til lovendringen i 1960 prøvde man den motsatte løsning hvor kreditor ble tillatt å utnytte eierpantet. Denne løsningen fungerte så dårlig at man ble nødt til å endre den. Etter mitt syn er dette et klart argument for at sekundærpanthaver burde tillates å utnytte de ledige plassene også i norsk rett.

Hvordan Højesteret ville løst konflikten om utnyttelsen av rettsvernsløse plasser er uklart. I konflikten om utnyttelsen av omstøtte panterettens plass i prioritetsrekkefølgen har Højesteret valgt å la sekundærpanthaver gå foran. For spørsmålet om utnyttelsen av arresthaverens plass i prioritetsrekkefølgen har man latt kreditor gå foran.⁹³ Det er verdt å merke seg at Højesterets løsning av konflikten om de omstøtte panterettens plass er kritisert.⁹⁴ Etter mitt syn er kritikken velbegrunnet. En bør derfor unngå å velge samme løsning for spørsmålet utnyttelsen av rettsvernsløse plasser i norsk rett.

⁹² Se mer om kreditors rett til utnyttelse av arresthaverens plass i dansk rett hos Iversen/Kristensen/Madsen s. 322-323.

⁹³ Se kapittel 2.4.4. med videre henvisninger

⁹⁴ Iversen/Kristensen/Madsen s. 324.

3 Del 3

3.1 Innledning

I denne delen av oppgaven skal jeg behandle spørsmålene om det er sekundærpanthaver eller kreditor som tillates å utnytte de ledige eller rettsvernsløse plassene i norsk rett. I kapittel 3.2–3.4 skal jeg se nærmere på positive rettskilder av betydning for konfliktene. Her vil høyesterettspraksis og lovbestemmelser av betydning for konfliktene stå sentralt. I kapittel 3.5 skal jeg se nærmere på hvilke reelle hensyn som gjør seg gjeldende ved løsningen av konflikten, og vektingen av dem.

3.2 Tillates sekundærpanthaver å utnytte ledige plasser i prioritetsrekkefølgen?

3.2.1 Høyesterett om sekundærpanthavers utnyttelse av ledige plasser.

Høyesterett tok stilling til en konflikt mellom sekundærpanthaver og et konkursbo om utnyttelsen av en ledig plass i Rt. 1904 s. 769. Saksforholdet var i korthet at det ble stiftet pant til fordel for sekundærpanthaver med forbehold om at han skulle stå bak foranstående heftelser på til sammen 155 000. Da pantsetter gikk konkurs, beløp summen av de foranstående heftelsene seg til 145 000. Det oppstod tvist mellom sekundærpanthaver og konkursboet om hvem som skulle få de 10 000 som stod på den ledige plassen. Ved utdeling av kjøpesummen gjorde sekundærpanthaver krav på opptrinn, mens konkursboet hevdet at deres beslag måtte plasseres på den ledige plassen.

Høyesterett gav sekundærpanthaver medhold. Begrunnelsen var usedvanlig kortfattet, og hitsettes i sin helhet:

«Bestemmelse som den foreliggende om, at ved kommende Obligation skal have "Prioritet til enhver Tid næstefter andre Heftelser af samlet Beløb 155.000" ikke antages at indeholde mere, end at det skal staa Debitor aabent til enhver Tid at behefte Eiendommen med bedre prioriterede Laan indtil den satte Grændse.»

Høyesterett plasserte altså kreditor bak sekundærpanthaver i prioritetsrekkefølgen. Hvilke hensyn Høyesterett bygger løsningen på, er imidlertid ikke enkelt å utlede fra det knappe votumet. Det synes å være en forutsetning for Høyesterett at det kun var pantsetter som kunne disponere over den ledige plassen i prioritetsrekkefølgen. Høyesterett anså ikke den ledige plassen som et formuesgode det kunne være aktuelt å la konkursboet utnytte. Ettersom den ledige plassen ikke stod åpen for utnyttelse til konkursboet, ble resultatet at sekundærpanthaver fikk dekning på den ledige plassen ved utdeling av kjøpesummen etter tvangssalget. Rygh har imidlertid tatt til ordet for at sekundærpanthaverens opptrinnsrett kom som en følge av ordlyden i selve prioritetsforbeholdet.⁹⁵ Denne tolkningen av dommen kommer jeg tilbake til i kapittel 3.2.2.

I Vest Kran dommen⁹⁶ var flere av skyldnerens eiendeler fellespantsett til panthaver på førsteprioritet. En mobilkran var i tillegg sekundærpantsett med prioritet etter 500 000. Ved pantsetterens konkurs, valgte fellespanthaver å realisere de øvrige eiendelene av fellespantet først. Mobilkranen ble solgt for 444 000, på et tidspunkt da det gjenstod ca. 70 000 av fellespanthaverens krav. Spørsmålet i dommen var om konkursboet kunne få panteregress etter en analogi av pantelovens § 1-12, eller om sekundærpanthaverens opptrinnsrett var til hinder for dette. Flertallet (3-2) løste konflikten ved å si at pantelovens § 1-12 ikke gav konkursboet krav på panteregress. Resultatet ble derfor at sekundærpanthaver fikk dekning av den resterende kjøpesummen av mobilkranen etter at fellespanthaver hadde fått sitt.

På tidspunktet for realisasjonen av mobilkranen var det altså en ledig plass på ca. 430 000 innenfor beløpsrammen til fellespanteretten i mobilkranen. Verken flertallet eller mindretallet⁹⁷ drøfter om konkursboet kunne ta seg dekket på den ledige plassen som følge av bedre rett til utnyttelse av ledige plasser i prioritetsrekkefølgen enn sekundærpanthaver. Flertallet bygger i stedet på en klar forutsetning om at sekundærpanthaver ville fått dekning på den ledige plassen om ikke konkursboet kunne påvise et rettsgrunnlag som gav dem rett til utnyttelse av den. Kunne ikke konkursboet påvise et slikt rettsgrunnlag, var «alternativet [...]

⁹⁵ Se kapittel 3.2.2 med videre henvisninger.

⁹⁶ Rt. 1997 s. 645

⁹⁷ Mindretallet ville la konkursboet få dekning gjennom en analogisk anvendelse av pantelovens § 1-12. Dissensen er derfor uten betydning for spørsmålet om kreditors rett til utnyttelse av ledige plasser i konkurranse mot sekundærpanthaver.

at hele den resterende salgssummen tilfaller DnB Finans AS som sekundærpanthaver i mobilkranen, *med vanlig opptrinnsrett*» (min kursivering).⁹⁸

Som påpekt av Marthinussen,⁹⁹ er det en svakhet i dommen at kreditors rett til utnyttelse av den ledige plassen i medhold av kreditors beslagsrett ikke ble påberopt. På den andre siden finnes det ingen dommer som faktisk gir kreditor beslagsrett i ledige plasser innenfor beløpsrammen til foranstående panterett.¹⁰⁰ At Høyesterett ikke gikk nærmere inn på dette, kan like gjerne være et resultat av at de som det selvsagt at sekundærpanthavers opptrinnsrett var til hinder for konkursboets rett til å utnytte den ledige plassen. Spørsmålet om sekundærpanthavers opptrinnsrett til ledige plasser innenfor beløpsrammen til en foranstående panterett kan sies å bygge på sedvanerett kommer jeg tilbake til i kapittel 3.2.3. Etter mitt syn gir Rt. 1997 s. 645 uttrykk for at sekundærpanthaver har opptrinnsrett til ledige plasser innenfor beløpsrammen til en foranstående panterett i konkurranse mot et etterfølgende kreditorbeslag.

3.2.2 Ledige plasser som følge av prioritetsforbehold - fulgte opptrinnsretten i Rt. 1904 s. 769 av selve prioritetsforbeholdet?

Det er flere¹⁰¹ som har stilt seg kritiske til å tolke Rt. 1904 s. 769 slik at den gir uttrykk for at kreditor alltid plasseres bakerst i prioritetsrekkefølgen hvor det er en ledig plass foran dem i prioritetsrekkefølgen. Hovedsynspunktet om at den ledige plassen er et formuesgode kreditor burde kunne utnytte skal jeg se nærmere på i avsnitt 3.4.2. I dette avsnittet skal jeg se nærmere på en alternativ forklaring på hvorfor sekundærpanthaveren fikk opptinn i Rt. 1904 s. 769.

Rygh har tatt til ordet for at opptrinnsretten til sekundærpanthaver i Rt. 1904 s. 769 kom som en følge av ordlyden i prioritetsforbeholdet til sekundærpanthaveren.¹⁰² Sekundærpanthaver skulle stå «næstefter tidligere *heftelser*». Et kreditorbeslag kunne ikke anses som en «*heftelse*». Rygh anser dermed sekundærpanthaverens opptrinnsrett i Rt. 1904 s. 769 som

⁹⁸ Rt. 1997 s. 645, s. 649

⁹⁹ For ytterligere kritikk av Vest Kran dommen kan det vises til Marthinussen i JV 06/2014, s. 277-278

¹⁰⁰ Spørsmålet om sekundærpanthavers opptrinnsrett til ledige plasser innenfor beløpsrammen til en foranstående panterett tilfredsstiller kravene for sedvanerettsdannelse behandles i kapittel 3.2.3

¹⁰¹ Se blant andre Hagerup s. 404, Rygh s. 89, og Falkanger/Falkanger s. 775

¹⁰² Rygh, s. 89

avtalt, og ikke som følge av en ulovfestet regel om opptrinnsrett for sekundærpanthaver til ledige plasser i tvangssalgssituasjonen. Ryghs reservasjon har fått tilslutning av Falkanger.¹⁰³

Leser en Høyesteretts votum i Rt. 1904 s. 769 i lys av byrettens premisser,¹⁰⁴ er det vanskelig å se resultatet om opptrinn som en følge av ordlyden i prioritetsforbeholdet. Høyesterett gir ikke eksplisitt uttrykk for at de tiltrer byrettens begrunnelse. Det er likevel naturlig å anta at Høyesterett ville knyttet en kommentar til byrettens begrunnelse dersom de var uenig i den. Fra byrettens premisser fremgår det at:

«Det maa ansees som den herskende Lære, at de efterfølgende Panthavere alene staar tilbage for de Panthavere, som Debitor har indrømmet en bedre Prioritet, men ikke for Debtors simple Kreditorer eller for hans Konkursbo [...]. Dette følger deraf, at Efterpanthaveren først og fremst er *Panthaver*, dvs. sikkerhedsberettiget i Tingen, og Stillingen som *Efterpanthaver* fremtræder kun i Forhold til foranstaaende *Panthavere*. Efterpanthaverne har i sine Obligationer kun samtykket i at staa tilbage for *disse bedre prioriterede, Panthavere, men ikke for Kreditorer, der ingen saadan Sikkerhed har skaffet sig i Tingen*. Naar disse sidste ikke har fundet dette fornødent eller ikke har opnaaet dette, maa de antages at være tilstaaet andet Vederlag og det vilde da være lidet billigt at stille dem foran Panthaverne ved at give dem Udlæg paa den ledige Plads.» (Byrettens egne kursiveringer).

Byrettens begrunnelse viser tydelig at panthaver som avtaler sikkerhet på etterstående prioritet kun tar sikte på å være sekundær etter foranstående kontraktspanteretter. Som Augdahl¹⁰⁵ påpeker er dette en logisk løsning ut fra pantsetter og sekundærpanthavers normalforutsetninger på pantsettelsestidspunktet. Verken pantsetter eller sekundærpanthaver vil ha noen interesse av å la den ledige plassen stå åpen for kreditor. En bør derfor ikke tolke prioritetsforbeholdet som om dette var meningen. Lar man detaljene i prioritetsforbeholdet være avgjørende, vil det være tilfældigheter som avgjør om sekundærpanthaver får opptrinn eller ikke. Långivere kan ikke antas å tenke så langsiktig og detaljertorientert ved utformingen av prioritetsforbehold, at de reflekterer over hva det innebærer å stå «næsteften tidligere

¹⁰³ Falkanger/Falkanger s. 775

¹⁰⁴ Rt. 1904 s. 769 (s. 770)

¹⁰⁵ Augdahl s. 161

heftelser».¹⁰⁶ Slike detaljer burde ikke være avgjørende for spørsmålet om utnyttelsen av de ledige plassene.

Etter mitt syn kan ikke sekundærpanthaverens opptrinnsrett i Rt. 1904 s. 769 bortforklares som en følge av ordlyden i prioritetsforbeholdet. Er en enig i denne tolkningen av dommen, synes dommen å være et prejudikat for sekundærpanthavers opptrinnsrett til ledige plasser som følge av prioritetsforbehold i konkurranse mot et etterfølgende kreditorbeslag.

Uavhengig av hvordan en tolker dommen, illustrerer kritikken mot Rygh sitt standpunkt at reelle hensyn taler mot å la sekundærpanthavers opptrinnsrett bero på detaljene i prioritetsforbeholdet.

3.2.3 Tilfredsstiller sekundærpanthavers rett til utnyttelse av ledige plasser innenfor beløpsrammen til en foranstående panterett kravene til sedvanerettsdannelse?

Opptrinnsretten til ledige plasser innenfor rammen av en helt eller delvis nedbetalt panterett står i en rettskildemessig særstilling. Før Marthinussen¹⁰⁷ sin artikkel om kreditorbeslag i ledige plasser innenfor beløpsrammen til foranstående panteretter fra 2014 er det ingen som har utfordret sekundærpanthaverens opptrinnsrett i disse konfliktene. En kan derfor stille spørsmål om sekundærpanthavers opptrinnsrett til ledige plasser innenfor rammen av foranstående panteretter bygger på sedvane.

Tradisjonelt har man stillet tre vilkår til sedvanerettsdannelse. For det første at den aktuelle praksis er fast, for det andre at praksisen har blitt fulgt over lengre tid, og for det tredje at praksisen ble fulgt i en tro på at det var en bindende rettsregel.¹⁰⁸ Det er neppe grunnlag for å være særlig nøyeregnende på disse vilkårene når man tar stilling til om en bestemt praksis danner grunnlag for en sedvanerett. Høyesterett var inne på spørsmålet om kravene til sedvanerettsdannelse i panteretten i smågris dommen.¹⁰⁹ Spørsmålet var om eiendomsforbehold som ble gitt ved avhendelsen smågris var i strid med forbudet mot underpantsettelse av løsøre etter dagjeldende pantelov § 1. Høyesterett godkjente eiendomsforbeholdene. Om rettsgrunnlaget for å opprettholde eiendomsforbeholdene ble det

¹⁰⁶ Det er derfor vanskelig å si seg enig med Falkanger om at panthaveren må sørge for at prioritetsforbeholdet klart gir uttrykk for at kreditor *ikke* skal kunne beslaglegge den ledige plassen, se Falkanger/Falkanger s. 776.

¹⁰⁷ Marthinussen, JV 06/2014

¹⁰⁸ Nygaard s. 309

¹⁰⁹ Rt. 1966 s. 857

uttalt at en: «står overfor en fast praksis i vårt land, innarbeidet gjennom decennier og markert ved trykte, for tiden omtrent enslydende formularer. [...] Jeg finner det unødvendig å ta standpunkt til om man kan sette etiketten sedvanerettsdannelse på forholdet. Jeg er enig med lagmannsretten i at det iallfall foreligger en fast innarbeidet ordning, som domstolene får respektere.»¹¹⁰

Lilleholt har tatt til ordet for at det har vært vanlig praksis å la sekundærpanthaver få opptrinn til ledige plasser innenfor beløpsrammen til foranstående panteretter i konkurranse mot et etterfølgende kreditorbeslag.¹¹¹ Denne praksisen må antas å ha vart siden Høyesterett brøt med tanken om at panteretten er aksessorisk til kravet den sikrer, og dermed åpnet for at det kunne oppstå ledige plasser i prioritetsrekkefølgen.¹¹² Spørsmål om utnyttelse av ledige plasser innenfor beløpsrammen har vært oppe for Høyesterett fra tidlig på 1900-tallet, se f.eks. Rt. 1909 s. 117 og Rt. 1910 s. 177, som gjaldt spørsmål om pantsetters adgang til å gjenopplåne nedbetalte panteretter.¹¹³ Det finnes verken rettspraksis eller teori¹¹⁴ som tilsier noe annet enn at man har latt sekundærpanthaver fått opptrinn til ledige plasser innenfor beløpsrammen til foranstående panteretter ved utdelingen av kjøpesummen etter et tvangssalg siden den gang. I motsetning til spørsmålet om utnyttelsen av ledige plasser som oppstår som følge av prioritetsforbehold, må spørsmålet om utnyttelsen av ledige plasser innenfor beløpsrammen til foranstående panteretter antas å oppstå svært ofte.

Etter mitt syn er det belegg for å hevde at sekundærpanthavers opptrinnsrett til ledige plasser innenfor rammen av en foranstående panterett tilfredsstiller kravene til sedvanerettsdannelse. Skulle en være uenig i at kravene for sedvanerettsdannelse er oppfylt, vil praksisen i seg selv være et sterkt argument for sekundærpanthavers opptrinnsinteresse i den bredere vurderingen jeg kommer tilbake til i kapittel 3.5.1.

3.3 Tillates sekundærpanthaver å utnytte rettsvernsløse plasser i prioritetsrekkefølgen?

¹¹⁰ Rt. 1966 s. 857, s. 860

¹¹¹ Kåre Lilleholt, «Bokanmeldelse: Hans Fredrik Marthinussen, Forholdet mellom panteretten og det sikrede kravet» Lov og Rett 2011 s. 251-252 på s. 252.

¹¹² Se f.eks. Marthinussen, *Forholdet mellom panteretten og det sikrede kravet*, s. 58

¹¹³ Dommene gjaldt altså ikke direkte spørsmålet om kreditors utnyttelse av ledige plasser innenfor beløpsrammen til en foranstående panterett i konkurranse mot sekundærpanthaver. Dommene er nevnt for å illustrere at spørsmålet om utnyttelsen av de ledige plassene har vært aktuell i det praktiske rettsliv fra dette tidspunkt, selv om det aldri kom opp for Høyesterett.

¹¹⁴ Med unntak av Marthinussen, se Marthinussen i JV 06/2014.

3.3.1 Ulovfestet regel om opptrinnsrett for sekundærpanthaver til rettsvernsløse plasser?

Det finnes ingen Høyesterettsdommer som direkte angår spørsmålet om utnyttelsen av rettsvernsløse plasser. Det finnes imidlertid én dom om utnyttelsen av omstøtte panteretters plass i prioritetsrekkefølgen, og én dom om utnyttelsen av arresthaverens plass i prioritetsrekkefølgen. I begge disse dommene gir Høyesterett uttrykk for at sekundærpanthavers opptrinnsinteresse er til hinder for at kreditor skal få dekning på den omstøtte panteretten eller arresthaverens plass i prioritetsrekkefølgen. Som nevnt i kapittel 1.3 er det vesentlige likhetstrekk mellom disse konfliktene og konfliktene om de rettsvernsløse plassene. Dersom dommene kan sies å gi uttrykk for et bestemt syn på forholdet mellom sekundærpanthaver og kreditor, vil det være av stor betydning for konflikten om de rettsvernsløse plassene.

I Rt. 1869 s. 793 hadde to panthavere pant på delt prioritet i skyldnerens faste eiendom. Etter pantsetters konkurs ble den ene av de to panterettene omstøtt.¹¹⁵ Det oppstod tvist mellom konkursbo og den gjenværende panthaveren om utnyttelsen av den omstøtte panthaverens plass i prioritetsrekkefølgen. Høyesterett lot panthaveren beholde prioritetsplassen alene. Premissene i dommen er ikke gjengitt i Rt. 1869 s. 793.¹¹⁶ Man kan likevel utlede fra resultatet at Høyesterett ikke anså konkursboet beslagsinteresse som tilstrekkelig tungtveiende til å utnytte den omstøtte panterettens plass. I referatet fra dommen heter det at panthaveren kun hadde inngått på å få en «*virkelig og gyldig Fordring ved Siden af sig*», ikke panthaverens konkursbo. Dersom den sidestilte panteretten falt bort, «maatte man nødvendig antage, at [...] Knudtzon & Søn [gjenværende panthaver], uden Hensyn til Grunden, træde ind og alene udfylde den ledige Plads».¹¹⁷

Høyesteretts standpunkt om å la panthaveren utnytte prioritetsplassen alene kan kritiseres.¹¹⁸ Her er det to hensyn som gjør seg gjeldende. For det første ville ikke panthaveren fått dekning på den omstøtte panterettens plass om ikke pantsetter hadde gått konkurs. At panthaveren fikk dekning på den omstøtte panterettens plass blir dermed en tilfeldig fordel utløst av

¹¹⁵ Panteretten var stiftet for eldre gjeld, og ble omstøtt etter daværende concurslovs § 45.

¹¹⁶ Teksten gjengitt Rt. 1869 s. 793 er et referat, og ikke Høyesteretts domspremisser.

¹¹⁷ Rt. 1869 s. 793, s. 795

¹¹⁸ For kritikk av dommen, se bl.a. Hagerup s. 406

konkursen.¹¹⁹ Sekundærpanthaverens opptrinnsinteresse var derfor ikke særlig tungtveiende. For det andre er reglene om omstøtelse gitt av hensyn til konkursboet. Formålet til reglene om omstøtelse er å sikre konkursboet mot illojale disposisjoner inngått kort tid før konkursen. Kreditors beslagsinteresse veier derfor tyngre hvor det er spørsmål om utnyttelse av omstøtte panteretters plass i prioritetsrekkefølgen, enn hvor det er spørsmål om utnyttelsen av ledige plasser i prioritetsrekkefølgen.¹²⁰ Dommen er imidlertid på linje med den løsning dansk Højesteret har valgt.¹²¹ Den kan likevel ikke sies å være et uttrykk for gjeldende rett i Norge, se nærmere om dette i kapittel 3.4.4.

Den andre dommen jeg skal se på i denne sammenheng er Rt. 1930 s. 1346. Saksforholdet var i korthet at sekundærpanthaver hadde pant for 300 000 kroner med prioritet bak en arrest på 8000 kroner. Pantsetter gikk konkurs, og det oppstod tvist mellom sekundærpanthaver og konkursboet om hvem som skulle få dekning på arresthaverens plass. Flertallet (6-1) gav sekundærpanthaver medhold i at han hadde rett til dekning før konkursboet. De lot likevel arresttakeren få beløpet på 8000 kroner, da arresttakeren måtte gå foran sekundærpanthaver i forholdet dem i mellom.

Poenget i denne sammenheng er at flertallet kommer med flere uttalelser som er forenelige med et prinsipielt syn om at sekundærpanthaveren i utgangspunktet har bedre rett enn kreditor til å få dekning på ledige eller rettsvernsløse plasser. Flertallet innledet sitt votum med å vise til Rt. 1904 s. 769,¹²² som etter deres syn avgjorde at konkursbo generelt ikke har rett til å beslaglegge *ledige plasser* i prioritetsrekkefølgen. Med dette som utgangspunkt uttaler flertallet at: «Saa meget mindre kan da konkursboet til skade for en mellemkommende panthaver tilegne sig den verdi som gjennom en arrest er beslaglagt til sikring av tvangsfullbyrdelsen for arresthaverens fordring».¹²³ Flertallet gir dermed uttrykk for at sekundærpanthaver i forhold til konkursboet har opptrinnsrett *både* til ledige plasser, og til arresthaverens plass i prioritetsrekkefølgen. Sekundærpanthaverens opptrinnsinteresse veide imidlertid ikke tyngre enn at han måtte se seg slått av arresthaveren i forbindelse med spørsmålet om hvem som skulle få dekning på arresthaverens plass. Konsekvensen ble da at

¹¹⁹ Sekundærpanthaverens manglende opptrinnsinteresse i konfliktene om de ledige plassene kommer jeg grundigere tilbake til i kapittel 3.5.2.

¹²⁰ Se nærmere om hensynene bak omstøtelsesreglene i kap. 3.4.4. Hvordan hensynene bak rettsvernsreglene er av betydning for konfliktene om de rettsvernsløse plassene kommer jeg tilbake til i kap. 3.4.3.

¹²¹ Se om dette i kapittel 2.4.4

¹²² Se nærmere i kap 3.2.1

¹²³ Rt. 1930 s. 1346, s. 1348

arresthaveren fikk dekning foran konkursboet, som arresthaveren i utgangspunktet ikke hadde vern mot.¹²⁴

Mindretallet tok imidlertid avstand fra flertallets syn på forholdet mellom sekundærpanthaver og kreditor. Etter mindretallets syn gav ikke Rt. 1904 s. 769 sekundærpanthaver opptrinnsrett til plasser i prioritetsrekkefølgen som mangler vern mot et etterfølgende kreditorbeslag. Sekundærpanthaver hadde dermed ingen beskyttelsesverdig opptrinnsinteresse: «I den foreliggende sak er det ikke spørsmål om noen optrinnsrett for panthaveren. I forhold til ham var der ikke ved konkursoapningen noen ledig prioritetsplass».¹²⁵ I forhold til konkursboet var arresthaverens plass imidlertid ledig: «Det resultat jeg efter dette er blitt staaende ved, er at panthaveren ikke kan hindre konkursboet i at utnytte den i forhold til konkursboet, men ikke i forhold til panteretten ledige arrestprioritet». Resultatet ble at kreditor fikk utnytte den rettsvernsløse plassen i prioritetsrekkefølgen. Som jeg kommer tilbake til i kapittel 3.4.4 og kapittel 3.5.2 har mindretallets reservasjon om at arresthaverens plass ikke var ledig i forhold til sekundærpanthaver gode grunner for seg.

Rt. 1869 s. 793 og flertallet i Rt. 1930 s. 1346 kan sies å være enige om én ting, nemlig at sekundærpanthaver har bedre rett til dekning enn kreditor på rettsvernsløse plasser foran i prioritetsrekkefølgen. Dommene kan imidlertid ikke tas til inntekt for at dette skal gjelde som en generell regel. Resultatet til flertallet i Rt. 1930 s. 1346 ble tross alt at arresthaveren fikk dekning foran både sekundærpanthaver og konkursbo. Resultatet i Rt. 1869 s. 793 har blitt kritisert gjennom uttalelser i NOU 1972:20¹²⁶, og fraveket ved Høyesteretts dom i Rt. 2014 s. 883. Hva som er gjeldende rett for spørsmålet om utnyttelse av omstøtte panterettens plass i prioritetsrekkefølgen kommer jeg tilbake til i kapittel 3.4.4.

3.4 Skal kreditor tillates å utnytte ledige eller rettsvernsløse plasser i prioritetsrekkefølgen?

3.4.1 Hva skal behandles i dette kapittelet?

¹²⁴ Eckhoff er særlig kritisk til den tilsynelatende mangelen på logikk i flertallets resonnement i «trekantede prioritetskonflikter», s. 126-127. Se også Berg i JV 2001 s. 28, s. 31 flg, og Steinkjer i JV 03/2007 s. 163 flg.

¹²⁵ Rt. 1930 s. 1346, s. 1349

¹²⁶ NOU 1972: 20 Gjeldsforhandling og konkurs, s. 295

I dette kapittelet skal jeg se om dekningslovens § 2-2 eller rettsvernsreglene for rettsstiftelser i fast eiendom kan sies å være bærere av en rettstanke om at ledige eller rettsvernsløse plasser kan beslaglegges av kreditor. Jeg skal også se nærmere på hvordan man har løst konflikten om utnyttelsen av omstøtte panteretters plass i prioritetsrekkefølgen. Som forespeilet i kapittel 1.3.3, er det store likheter mellom konfliktene om rettsvernsløse plasser og konfliktene om omstøtte panteretters plass i prioritetsrekkefølgen.

3.4.2 Gir dekningslovens § 2-2 kreditor rett til å ta beslag i ledige eller rettsvernsløse plasser?

Flere forfattere har gitt uttrykk for at ledige plasser i eiendommen er formuesgoder kreditor burde kunne utnytte.¹²⁷ I dette avsnittet skal jeg se nærmere på om kreditors rett til utnyttelse av ledige plasser i prioritetsrekkefølgen kan bygge på dekningslovens § 2-2.

Kreditors rett til å ta beslag i skyldnerens eiendeler reguleres av dekningslovens § 2-2. Bestemmelsen gir kreditor rett til å ta beslag i «formuesgoder som tilhører skyldneren» på beslagstidspunktet. Tar kreditor beslag i skyldnerens faste eiendom, synes det klart at det er selve eiendommen som utgjør «formuesgodet» kreditor tar beslag i. Hvor kreditor er utleggstaker, er følgen av at kreditor tar beslag i eiendommen at det stiftes en utleggspanterett i eiendommen, jf. tvangsfullbyrdelseslovens § 7-1. Kreditor kan imidlertid ikke stifte et utlegg i selve den ledige plassen. Dette vil være i strid med spesialitetsprinsippet som kommer til uttrykk i pantelovens § 1-2, 2. ledd. Panteloven åpner ikke for at det stiftes panteretter i ledige plasser som formuesgoder. En utleggspanterett i den ledige plassen gir heller ikke mening økonomisk sett. Den ledige plassen gir ikke krav på dekning av kjøpesummen etter et tvangssalg av eiendommen. I svensk panterett gir kreditorbeslag i ledig plass i pantebrev rett til dekning av kjøpesummen, fordi pantebrevet i seg selv gir rettighetshaverne i det krav på utbetaling av kjøpesummen.¹²⁸ Hvor kreditor er et konkursbo står man overfor samme problem. Selv om en ser det slik at konkursboet overtar den ledige plassen gjennom konkursbeslaget, er det vanskelig å se hvordan dekningslovens § 2-2 gir konkursboet rett til å plassere kreditorfellesskapets usikrede krav mot skyldneren på den ledige plassen.

Selv om kreditors rett til utnyttelse av ledige plasser ikke følger direkte av dekningslovens § 2-2, kan det stilles spørsmål til om bestemmelsen gir uttrykk for et prinsipp om at den ledige

¹²⁷ Hagerup s.404, Marthinussen JV 06/2014 s. 279

¹²⁸ Se om dette i kapittel 2.3.3 og 2.3.4.

plassen er et formuesgode kreditor burde tillates å utnytte. Som Marthinussen og Hagerup skriver utgjør ledige plasser en verdi for pantsetter som kreditor burde få tilgang på gjennom sin alminnelige beslagsrett.¹²⁹ Ettersom dekningslovens § 2-2 gir kreditor rett til å beslaglegge alle formuesgoder hos skyldneren, er det ikke tvilsomt at bestemmelsen gir uttrykk for et prinsipp om at alle verdier hos skyldneren – inkludert ledige plasser – burde tilfalle kreditor i medhold av hans alminnelige beslagsrett. Til dette kan en innvende at kreditor vil nyte godt av den ledige plassens verdi selv om kreditorbeslaget ikke plasseres direkte på den ledige plassen. Kreditorbeslaget medfører at pantsetter ikke lenger kan låne opp den ledige plassen.¹³⁰ Sekundærpanthaver får dermed opptrinn til den ledige plassen, og kreditor opptrinn til sekundærpanthaverens plass. En kan derfor si at kreditor tillates å utnytte den ledige plassens verdi, selv om han ikke får dekning på den ledige plassen i prioritetsrekkefølgen.

Det som her er sagt om ledige plasser gjelder tilsvarende for rettsvernsløse plasser. Dekningslovens § 2-2 gir kreditor beslagsrett i eiendommen. Mangler en foranstående rettighet rettsvern, gir ikke dekningslovens § 2-2 hjemmel for at kreditorbeslaget skal plasseres på den rettsvernsløse plassen. Her kan en imidlertid stille spørsmålet om rettsvernsreglene tilsier at kreditors beslagsinteresse burde veie tyngre enn sekundærpanthaverens opptrinnsinteresse. Dette skal jeg se nærmere på i kapittel 3.4.4.

3.4.3 Gir rettsvernsreglene kreditor bedre rett til utnyttelse av rettsvernsløse plasser enn sekundærpanthaver?

Det er rettsvernsreglene som utløser konflikten mellom kreditor og sekundærpanthaver om utnyttelsen av de rettsvernsløse plassene. Reglene i norsk formuerett er utformet slik at foranstående panterett kan ha vern mot et sekundærpanthaverens godtroerverv, uten at den har vern mot et etterfølgende kreditorbeslag. I dette kapittelet skal jeg undersøke om rettsvernsreglene i tinglysingslovens § 20 2. ledd og § 23, eller hensynene rettsvernsreglene bygger på kan tas til inntekt for at kreditor skal tillates å utnytte rettsvernsløse plasser i prioritetsrekkefølgen.

Rettsvernsreglene for rettsstiftelser i fast eiendom følger av tinglysingslovens § 23 og § 20 2. ledd. Tinglysingslovens § 23 gir uttrykk for at den foranstående rettigheten ikke «står seg»

¹²⁹ Hagerup s. 404, Marthinussen JV 06/2014 s. s. 279

¹³⁰ Se f.eks. luftfartslovens § 3-30, og hos Falkanger, Falkanger s. 775.

overfor skyldnerens konkursbo. Ordlyden sier ikke noe om hvilken plass i prioritetsrekkefølgen konkursboet skal få dekning på ved utdeling av kjøpesummen etter tvangssalg av eiendommen. Ordlyden av tinglysingslovens § 20 2. ledd gir imidlertid uttrykk for at utlegg «går foran» eldre rettigheter som ikke er tinglyst senest dagen før utlegget. Språklig gir bestemmelsen uttrykk for at utlegget skal plasseres foran panteretten som ikke er tinglyst. Slik sett synes tinglysingslovens § 20 2. ledd å være en bestemmelse om utleggets plassering i prioritetsrekkefølgen. Problemet med tinglysingslovens § 20 er at den også gir uttrykk for at sekundærpanthaver går foran utleggstaker, jf. § 20 1. ledd, og at den rettsvernsløse panteretten går foran sekundærpanthaver, jf. § 21. Etter mitt syn vil det være en svært tilfeldig tolkning av § 20 1. og 2. ledd samt § 21, å si at de samlet gir uttrykk for at utlegg skal plasseres på den rettsvernsløse plassen i prioritetsrekkefølgen. Etter mitt syn kan verken ordlyden av tinglysingslovens § 20 2. ledd eller § 23 sies å gi uttrykk for at kreditor skal tillates å utnytte rettsvernsløse plasser i prioritetsrekkefølgen i konkurranse mot sekundærpanthaver.

Selv om rettsvernsreglenes ordlyd ikke gir et avgjørende tolkningsbidrag til spørsmålet om kreditor skal tillates å utnytte rettsvernsløse plasser i prioritetsrekkefølgen, kan hensynene bestemmelsene om rettsvern bygger på sies å tale for at kreditor burde tillates å utnytte rettsvernsløse plasser i prioritetsrekkefølgen. Kravet om tinglysing for å få vern mot etterfølgende kreditorbeslag er først og fremst begrunnet med et ønske om å hindre kreditorsvik. Ved å stille et krav om tinglysing oppnår man at rettsstiftelsene i eiendommen kan etterprøves og kontrolleres.¹³¹ Ettersom rettsvernsreglene bygger på hensynet om å unngå kreditorsvik, synes det naturlig å anta at det først og fremst er kreditor som burde nyte godt av at en foranstående panterett ekstingveres.

På den andre siden er det ikke slik at kreditor ikke nyter godt av ekstinksjonen om beslaget plasseres bak sekundærpanthaver i prioritetsrekkefølgen. Ekstinksjonen kommer fortsatt kreditor til gode, om enn noe indirekte. Konsekvensen blir da at sekundærpanthaver får opptrinn til den rettsvernsløse plassen, mens kreditor får opptrinn til sekundærpanthaverens plass. Denne løsningen medfører imidlertid at sekundærpanthaveren blir stilt som om han har gjort et ekstinktivt godtroerverv av den rettsvernsløse panteretten. Dette er ikke særlig logisk, da selve forutsetningen for konflikten om de rettsvernsløse plassene er at den utinglyste panteretten har vern overfor sekundærpanthaveren, jf. tinglysingslovens § 21, jf. § 20 1. ledd.

¹³¹ Se nærmere om hensynene bak kreditorekstinksjon hos Lilleholt, *Godtroerverv og kreditorvern*, s. 171.

En kan derfor si at sekundærpanthaverens opptrinnsinteresse er mindre i konfliktene om de rettsvernsløse plassene enn i konfliktene om de ledige plassene. Som mindretallet i Rt. 1930 s. 1346 formulerer det, kan ikke sekundærpanthaveren «hindre konkursboet i at utnytte den i forhold til konkursboet, men ikke i forhold til panteretten ledige [...]prioritet».¹³²

Etter mitt syn gir derfor hensynene bak rettsvernsreglene et klart argument i retning av at kreditor burde tillates å utnytte rettsvernsløse plasser i prioritetsrekkefølgen. Som vi skal se i neste avsnitt, har man latt hensynene bak reglene om omstøtelse bli avgjørende for utnyttelsen av omstøtte panteretters plass i prioritetsrekkefølgen.

3.4.4 Særlig om kreditors rett til å utnytte plassen til omstøtte panteretter.

Spørsmålet om kreditor kan utnytte plassen til en omstøtt rettighet i prioritetsrekkefølgen har vært gjenstand for diskusjon i flere forarbeider, og må etter Rt. 2014 s. 883 anses å ha fått sin endelige løsning.

Spørsmålet om boet rykker inn på plassen til den omstøtte rettigheten dukket opp i NOU 1972:20. Her understreker utvalget at omstøtelsen bare skal skje til fordel for boet. Hvor en av flere panteretter med lik prioritet blir omstøtt skal «konkursboet stilles som det var trådt inn i panteretten».¹³³ Spørsmålet om konkursboet rykker inn på den omstøtte plassen dukket igjen opp i NOU 1993:16. Utvalget foreslo å lovfeste en bestemmelse som gav konkursboet bedre rett enn etterstående panthaver:

«§ 5-11 fjerde ledd skal lyde:

Omstøtelse fører ikke til at etterstående rettighetshaver i det formuegode som den omstøtte transaksjon knytter seg til, får bedre prioritet for sin rett.»¹³⁴

Noen lov av forslaget ble det likevel ikke. I Ot. Prp. Nr. 26 (1998-1999) forutsetter departementet at endringsforslaget allerede var gjeldende rett.¹³⁵ Det ville derfor være overflødig å kodifisere bestemmelsen om at det er konkursboet som tillates å utnytte omstøtte panteretters plass i prioritetsrekkefølgen.

¹³² Rt. 1930 s. 1346, s. 1349.

¹³³ NOU 1972:20 s. 295

¹³⁴ NOU 1993: 16 Etterkontroll av konkurslovgivningen m.v s. 179

¹³⁵ Ot. Prp. nr. 26 (1998-1999) s. 158

I Rt. 2014 s. 883 gjaldt spørsmål om motregning i en bankkonto skyldneren hadde hos kreditor. Et spørsmål i saken var hvilken betydning det hadde at boet kunne omstøte utlegg skyldnerens øvrige kreditorer hadde i bankkontoen. I denne forbindelse ble det uttalt at: «Omstøtelsen av utleggene medførte altså at boet kom i samme stilling som utleggshaverne før omstøtelsen. Det er dermed klart at dersom banken ikke kunne gjort motregningsretten gjeldende til fortrenghet for utleggshaverne, kan den heller ikke vinne frem overfor boet. En annen løsning ville ført til at banken som enkeltkreditor hadde profittert på omstøtelsen.»¹³⁶

På denne bakgrunn kan det ikke være tvilsomt at konkursboet alltid plasseres på den omstøtte plassen i prioritetsrekkefølgen hvor en foranstående panterett (eller utlegg) omstøtes. Løsningen for de omstøtte panterettene har en klar overføringsverdi til spørsmålet om sekundærpanthaver burde tillates å utnytte rettsvernsløse plasser foran ham i prioritetsrekkefølgen i konkurranse mot et etterfølgende kreditorbeslag. Her er det to hensyn som gjør seg gjeldende. For det første er boets rett til å utnytte den omstøtte panterettens plass begrunnet med at omstøtelsen skjer til fordel for boet.¹³⁷ På samme måte er reglene om rettsvern først og fremst gitt av hensyn til kreditor. Dette er etter mitt syn et klart argument for å la kreditor utnytte rettsvernsløse plasser i prioritetsrekkefølgen. For det andre tilsier konsekvenshensyn at løsningen bør være den samme uavhengig av om det gjelder utnyttelsen av plassen til en omstøtt eller rettsvernsløs panterett. Det er for store likheter mellom spørsmålet om utnyttelsen av omstøtte og rettsvernsløse panteretters plass til at forskjellige løsninger kan være reelt begrunnet.

3.5 Hva sier egentlig de reelle hensynene om sekundærpanthaver eller kreditors utnyttelse av ledige eller rettsvernsløse plasser?

3.5.1 Utnyttelsen av ledige plasser i prioritetsrekkefølgen – begrenset opptrinnsinteresse, begrenset beslagsinteresse?

Et sentralt hensyn i vurderingen av om sekundærpanthaver skal tillates å utnytte ledige plasser i prioritetsrekkefølgen er om han kan påvise en reell opptrinnsinteresse. I sammenligningsdelen så vi hvordan sekundærpanthaver i utgangspunktet ikke har utsikter for

¹³⁶ Rt. 2014 s. 883, avsnitt 33.

¹³⁷ NOU 1972: 20 s. 295

opptrinn på sikringsstadiet. Uten avtalt opptinnsrett må han finne seg i at pantsetteren fyller de ledige plassene med nye lån eller panthavere. Det er flere som har tatt dette til inntekt for at opptinnsrett for sekundærpanthaveren vil fremstå som en tilfeldig fordel han ikke har betalt for, da han ikke har avtalt opptinnsrett med pantsetter.¹³⁸

Det er likevel en rekke forhold som tilsier at sekundærpanthaver har en viss opptinnsrett til ledige plasser foran ham i prioritetsrekkefølgen i konkurranse mot et etterfølgende kreditorbeslag. For det første vil det normalt være mer risikofylt for sekundærpanthaver å stå bak en kontraktspanthaver eller en utleggstaker eller et konkursbo. Kreditor vil gjerne realisere straks, mens en kontraktspanthaver vil være bundet av bestemmelser om avdrag og forfallstid. Dette tilsier at sekundærpanthaver har opptinnsinteresse i forhold til etterfølgende kreditorbeslag, selv om han må finne seg i at det kommer nye kontraktspanteretter foran ham i prioritetsrekkefølgen.¹³⁹ For det andre kan sekundærpanthaver kreve å få dekning på en ledig plass i prioritetsrekkefølgen om ikke pantsetter rekker å stifte en ny panterett på den ledige plassen før det blir spørsmål om tvangssalg. En kan derfor ikke si at sekundærpanthaverens opptinnsinteresse er like fraværende som for eksempel i Sverige, hvor man lar pantsetter få dekning på ledige plasser i foranstående pantebrev.¹⁴⁰ For det tredje er ikke sekundærpanthaverens manglende opptinnsinteresse i seg selv tilstrekkelig til å begrunne hvorfor kreditor skal tillates å gå foran. Sekundærpanthaverens manglende opptinnsinteresse er først og fremst av betydning dersom kreditor kan påvise en reelt begrunnet beslagsinteresse.

I konfliktene om de ledige plassene har kreditor begrenset beslagsinteresse. På samme måte som det kan sies å være en tilfeldig fordel for sekundærpanthaver at det er en ledig plass i prioritetsrekkefølgen foran ham kan han rykke opp til, er det en like tilfeldig fordel for kreditor om det er ledige plasser i prioritetsrekkefølgen han kan ta beslag i. Kreditor kan i utgangspunktet ikke kontrollere om det er beslagbare formuesgjenstander hos skyldneren. Som vi har sett i kap. 3.4 kan kreditors beslagsinteresse sies å bygge på hensynene som ligger til grunn for dekningslovens § 2-2. Bestemmelsen gir uttrykk for at verdier hos skyldneren burde komme kreditor til gode. Problemet er at dekningslovens § 2-2 ikke sier noe om

¹³⁸ Se Marthinussen om dette i relasjon til ledige plasser innenfor beløpsrammen til en foranstående panterett, JV 06/2014 s. 267-269, Og Falkanger/Falkanger i relasjon til ledige plasser som følge av prioritetsforbehold i Falkanger/Falkanger s. 775.

¹³⁹ Se nærmere om dette hos Carl Jacob Arnholm, *Panteretten*, 3. utgave, Oslo 1962, s. 185-186, men motsatt hos Falkanger s. 775-776.

¹⁴⁰ Se om dette i kapittel 2.3.3 og 2.3.4

hvordan verdien av ledige plasser skal komme kreditor til gode. Verdien av den ledige plassen vil i prinsippet tilkomme kreditor uavhengig av om han plasseres foran eller bak sekundærpanthaveren i prioritetsrekkefølgen. Kreditors beslagsrett går nemlig foran pantsetterens opplåningsrett.¹⁴¹ Spørsmålet er dermed om en skal la kreditor utnytte den ledige plassen direkte ved å plassere ham på den, eller om han skal få utnytte den indirekte ved å plassere ham bakerst.

Etter mitt syn kan ikke kreditors beslagsinteresse sies å være tilstrekkelig tungtveiende til å fravike utgangspunktet om at tinglysingstidspunktet er avgjørende for prioritetsforholdet mellom sekundærpanthaver og kreditor, selv om det er en ledig plass foran dem i prioritetsrekkefølgen.¹⁴² Det bemerkes at standpunktet er omstridt i teorien, og da særlig i forbindelse med spørsmålet om utnyttelsen av ledige plasser som følge av prioritetsforbehold.¹⁴³

3.5.2 Utnyttelsen av rettsvernsløse plasser i prioritetsrekkefølgen – manglende opptrinnsinteresse, større beslagsinteresse?

Etter at artikkelen til Eckhoff om «trekantede prioritetskonflikter» ble utgitt i 1988, har det kommet en skifterettsdom om utnyttelsen av rettsvernsløse plasser, og en lagmannsrettsdom om utnyttelsen av arresthaverens plass i prioritetsrekkefølgen. Dommene illustrerer at sekundærpanthaverens manglende opptrinnsinteresse er et avgjørende hensyn ved løsningen av konfliktene.

Spørsmålet i RG 1991 s. 823 (Tana og Varanger skifterett) var om sekundærpanthaver eller konkursboet skulle tillates å utnytte plassen til en panthaver som hadde forsømt å tinglyse sin panterett i et driftstilbehør.

«Retten er enig med bostyrer at UiF [sekundærpanthaver] vanskelig kan se å ha en særlig beskyttelsesverdig interesse i denne situasjonen. Hvis UiF ble gitt medhold, ville dette fortone seg som en uventet fordel [...]. Det er vanskelig å se rimeligheten av at en panthaver som har akseptert andreprioritet og har kunnet betinge seg vilkår etter denne prioritetsplassen, alene skal høste fordelene ved booppkjøret ved at førsteprioritetshaveren har unnlatt å skaffe seg

¹⁴¹ Hvor kreditor er et konkursbo vises til konkurslovens § 100, hvor kreditor er utleggstaker vises til reguleringsloven i luftfartslova § 3-30 og Falkanger/Falkanger s. 795

¹⁴² Se pantelovens § 1-13

¹⁴³ Hagerup s. 404, Rygh s. 89, Falkanger s. 775 stiller seg kritiske, mens Augdahl s. 161, og Arnholm s. 185 aksepterer at sekundærpanthaver har en reelt begrunnet opptrinnsinteresse i denne sammenheng.

rettsvern. Reelle hensyn tilsier etter rettens mening at kreditor-fellesskapet prioriteres i denne situasjonen fremfor en enkeltstående kreditor»¹⁴⁴

Skifteretten løser spørsmålet på bakgrunn av reelle hensyn, og lar sekundærpanthaverens manglende opptrinnsinteresse bli avgjørende. Sekundærpanthaver hadde anledning til å forbeholde seg opptrinnsrett, men lot være. Opptrinnsrett som følge av den foranstående panteretten manglet rettsvern ville da fremstå som en tilfeldig fordel.

I RG 2010 s. 1286 (Borgarting) var spørsmålet om det var utleggstaker eller sekundærpanthaver som skulle tillates å utnytte arresthaverens plass i prioritetsrekkefølgen. Lagmannsretten lot utleggstaker få dekning på arresthaverens prioritet.

«Lagmannsretten tar som utgangspunkt at Eugen Johannsen AS [Sekundærpanthaver] har valgt å låne eierne av den aktuelle eiendommen 250 000 kroner mot pantesikkerhet i den, med kunnskap om at Harald Ulker før dette hadde fått tinglyst et arrestkrav på 500 000 kroner. Rente- og betalingsvilkår for en etterfølgende frivillig panthaver i en slik situasjon vil normalt avspeile den usikkerheten som ligger i den bedre prioriterte arresten, og Eugen Johansen AS har hatt anledning til å sikre seg slike vilkår.»¹⁴⁵

I likhet med skifteretten i RG 1991 s. 823 løser lagmannsretten spørsmålet på bakgrunn av reelle hensyn. Lagmannsretten synes å la sekundærpanthaverens manglende opptrinnsinteresse å bli avgjørende for resultatet. Sekundærpanthaver hadde anledning til å skaffe seg rente- og betalingsvilkår som avspeilte risikoen ved å ha prioritet bak arresten. Da sekundærpanthaver ikke forbeholdt seg opptrinnsrett, var det ingen grunn til å la opptrinnsinteressen veie tyngre enn kreditors beslagsinteresse.

Som det ble redegjort for i forrige kapittel burde manglende opptrinnsinteresse for sekundærpanthaver ikke i seg selv være et avgjørende mot å la sekundærpanthaver utnytte de ledige eller rettsvernløse plassene. Det er hvor kreditor kan påvise en reell beslagsinteresse at sekundærpanthaverens manglende opptrinnsinteresse får betydning. I konflikten om de rettsvernløse plassene kan det argumenteres for at kreditors beslagsinteresse veier tyngre enn i konflikten om de ledige plassene. Dette skyldes først og fremst at reglene om rettsvern er gitt for å hindre kreditorsvik.¹⁴⁶ Det fremstår som lite logisk å la sekundærpanthaver nyte godt

¹⁴⁴ RG 1991 s. 823 (Tana Varanger skifterett) s. 825

¹⁴⁵ RG 2010 s. 1286 (Borgarting)

¹⁴⁶ Se nærmere om dette i kapittel 3.4.3.

av en regel som er gitt for å beskytte kreditor. Til sammenligning synes kreditorhensynene som ligger bak reglene om omstøtelse å ha vært sentrale for utvalgets begrunnelse om hvorfor konkursboet skal tillates å utnytte omstøtte panteretters plass i NOU 1982: 17,¹⁴⁷ samt for Høyesterett i Rt. 2014 s. 883.¹⁴⁸ Kreditors beslagsinteresse synes også å ha vært avgjørende for mindretallet i Rt. 1930 s. 1346, som har fått tilslutning fra en tilnærmet enstemmig juridisk teori.¹⁴⁹

Etter mitt syn trekker de reelle hensyn klart i retning av at det er kreditor som burde tillates å utnytte rettsvernsløse plasser i prioritetsrekkefølgen.

3.5.3 Tilsier samfunnsøkonomiske hensyn at sekundærpanthaver skal tillates å utnytte ledige plasser?

Ved å tillate at det stiftes pant på dårligere prioritet åpner man for et velfungerende sekundærkredittmarked. Det blir mulig for privatpersoner og bedrifter å skaffe seg lån på gode vilkår selv om eiendommen er førstegangspantsatt. Spørsmålet i dette avsnittet er om hensynet til et velfungerende sekundærkredittmarked kan tas til inntekt for at sekundærpanthaver burde få opptrinn til ledige eller rettsvernsløse plasser i konkurranse mot et etterfølgende kreditorbeslag.

Det er naturlig å anta at det først og fremst er profesjonelle kredittinstitusjoner som tilbyr lån mot etterprioritert sikkerhet.¹⁵⁰ Bankenes utsikter for dekning på tvangssalgstadiet burde statistisk sett være av betydning for prisdannelsen på lån med etterprioritert sikkerhet. Er det utsiktene for dekning gode, er det mindre grunn for banken til å sikre seg mot risiko ved å kreve høyre rente. Blir det billigere å skaffe kreditt med etterprioritert sikkerhet, må det antas at flere velger sekundærpantsettelse i stedet for å skaffe kreditt på andre måter. Disse mekanismene burde teoretisk sett bidra både til å styrke sekundærkredittmarkedet, og til en mer effektiv utnyttelse av pantsettbar eiendom.

Den tradisjonelle oppfatningen synes imidlertid å være at sekundærpanthavers opptrinnsrett er uten betydning for prisdannelsen på sekundærkredittmarkedet. I NOU 1982: 17 s. 59 skriver utvalget at:

¹⁴⁷ s. 295

¹⁴⁸ For detaljene rundt disse synspunktene vises til kapittel 3.4.4

¹⁴⁹ Eckhoff, «Trekantede prioritetskonflikter», s. 129, Berg, JV 2001 s. 36-37, Steinkjer JV 2007 s. 166-168

¹⁵⁰ Dette synes å være en implisitt forutsetning hos Marthinussen i JV 06/2014 s. 266 flg.

«Sammenfatningsvis så langt er utvalgets oppfatning at opptrinnsretten i dagens utforming er for ubestemt til at den kan tillegges noen avgjørende betydning ved en fornuftig kredittvurdering. [...] Opptrinnsretten får derfor i alminnelighet preg av å være en pluss-verdi, som kan være god å ha for en kredittgiver, men som ikke i nevneverdig grad preger lånevilkårene.»

Utvalget gir uttrykk for at opptrinnsretten i norsk rett er for ubestemt til at den får betydning for bankenes utforming av lånevilkårene. Dette kan tas til inntekt for at prisdannelsen på sekundærkredittmarkedet ikke påvirkes av løsningene på konfliktene jeg har behandlet i denne oppgaven. Marthinussen går et skritt videre og hevder at sekundærpanthavers opptrinnsrett faktisk kan ha en skadelig effekt på prisdannelsen på sekundærkredittmarkedet. Argumentet hans synes å være at retten til å låne opp den ledige plassen er en større verdi for pantsetter enn den statistiske utsikten for opptrinn vil være for banken som typisk sekundærpanthaver.¹⁵¹ Argumentet til Marthinussen har imidlertid ingen direkte overføringsverdi til konflikten mellom sekundærpanthaver og kreditor om utnyttelsen av de ledige plassene. Forutsetningen for denne konflikten er at kreditor allerede har tatt beslag, og dermed avgrenset pantsetters opplåningsrett.¹⁵² Det kan dermed ikke sies å være uheldig for prisdannelsen på sekundærkredittmarkedet å la sekundærpanthaver få opptrinn. Som utvalget gir uttrykk for, kan sekundærpanthavers opptrinnsrett heller ikke ha antas å ha en positiv effekt på prisdannelsen på sekundærkredittmarkedet.

På denne bakgrunn kan ikke hensynet til et velfungerende sekundærkredittmarked tas til inntekt for en løsning om at sekundærpanthaver burde tillates å rykke opp til ledige plasser i prioritetsrekkefølgen.

¹⁵¹ Se nærmere om Marthinussens argument i JV 06/2014 s. 267

¹⁵² Se lovreguleringen i luftfartslovens § 3-30 og Falkanger/Falkanger s. 795

4 Del 4

4.1 Konklusjoner

I denne delen av oppgaven skal jeg samle trådene fra tidligere deler av oppgaven. Jeg skal konkludere med hva som er gjeldende rett for de ulike konfliktene oppgaven har handlet om, og si noe om hvilket rettsgrunnlag løsningene bygger på.

4.1.1 Sekundærpanthaver får opptrinn til ledige plasser innenfor beløpsrammen til en foranstående panterett

I norsk rett er det fast praksis å la sekundærpanthaver utnytte ledige plasser innenfor beløpsrammen av en foranstående panterett i konkurranse mot et etterfølgende kreditorbeslag.¹⁵³ Uavhengig av om en vil sette merkelappen sedvane på denne praksisen, vil den være et tungtveiende argument for å la sekundærpanthaver utnytte den ledige plassen i disse konfliktene. I tillegg har man to Høyesterettsdommer, Rt. 1904 s. 769, og Rt. 1997 s. 645, som synes å gi uttrykk for at sekundærpanthaver har bedre rett til utnyttelse av ledige plasser i prioritetsrekkefølgen enn kreditor med dårligere tinglysingsprioritet. Riktignok er det kun Rt. 1997 s. 645 som direkte gjelder ledige plasser innenfor beløpsrammen til en foranstående panterett. Konsekvenshensyn tilsier imidlertid at løsningen bør være den samme, uavhengig av hvordan den ledige plassen i prioritetsrekkefølgen oppstår. Videre viser spørsmålet om utnyttelse av eierpantet i dansk rett at det er en lite hensiktsmessig løsning å la kreditor utnytte eierpantplassene.¹⁵⁴ Etter mitt syn trekker også reelle hensyn i retning av at sekundærpanthaver burde tillates å utnytte ledige plasser innenfor beløpsrammen til en foranstående panterett.¹⁵⁵ Det kan derfor ikke være tvilsomt at det er sekundærpanthaver som tillates å utnytte ledige plasser innenfor beløpsrammen til en foranstående panterett i konkurranse mot kreditor.

4.1.2 Sekundærpanthaver får opptrinn til ledige plasser som følge av prioritetsforbehold

¹⁵³ Se kapittel 3.2.3

¹⁵⁴ Se kapittel 2.4.5

¹⁵⁵ Dette er imidlertid omstridt, se kapittel 3.5.1 for den nærmere drøftelsen.

Det er nær sammenheng mellom spørsmålet om utnyttelsen av ledige plasser innenfor beløpsrammen til en foranstående panterett og spørsmålet om utnyttelsen av ledige plasser som oppstår gjennom prioritetsforbehold. Konsekvenshensyn tilsier derfor at løsningen burde være den samme uavhengig av hvorfor det er en ledig plass i prioritetsrekkefølgen. I Rt. 1904 s. 769 lar Høyesterett sekundærpanthaveren få opptrinn til en ledig plass i prioritetsrekkefølgen han selv har skapt gjennom et prioritetsforbehold. Tidligere i oppgaven har jeg tatt til ordet for at dommen er et prejudikat for sekundærpanthavers opptrinnsrett i disse konfliktene, men her er meningene delte.¹⁵⁶ I likhet med spørsmålet om utnyttelsen av ledige plasser innenfor beløpsrammen til foranstående panteretter er det vanskelig å finne tungtveiende rettskildemessig begrunnelse for å la kreditor utnytte den ledige plassen. Etter mitt syn kan ikke reelle hensyn sies å utgjøre et slikt rettsgrunnlag.¹⁵⁷ Det er derfor ingen grunn til å fravike utgangspunktet om at tinglysingstidspunktet blir avgjørende for prioritetsforholdet mellom sekundærpanthaver og kreditor.¹⁵⁸ Konklusjonen blir derfor at sekundærpanthaver får opptrinn til ledige plasser som oppstår som følge av prioritetsforbehold.¹⁵⁹

4.1.3 Kreditor kan beslaglegge rettsvernsløse plasser

Spørsmålet om det er sekundærpanthaver eller kreditor som tillates å utnytte rettsvernsløse plasser i prioritetsrekkefølgen må bygge på reelle hensyn. Her vil hensynene som ligger bak rettsvernsreglene være et avgjørende argument for kreditors beslagsrett. Rettsvernsreglene er gitt for å hindre kreditorsvik, og da burde ekstinksjonen av den rettsvernsløse panteretten komme kreditor til gode.¹⁶⁰ Den rettsvernsløse plassen er kun «ledig» i forhold til kreditor, ikke sekundærpanthaveren. Sekundærpanthaver kan derfor ikke sies å ha en reelt begrunnet opptrinnsinteresse til rettsvernsløse plasser i prioritetsrekkefølgen. For spørsmålet om utnyttelsen av omstøtte panterettens plass i prioritetsrekkefølgen er det klart at konkursboet går foran.¹⁶¹ Det er vesentlige fellestrekk mellom disse konfliktene. Konsekvenshensyn tilsier at løsningen bør være den samme enten det gjelder utnyttelsen av en omstøtt plass eller utnyttelsen av en rettsvernsløs plass. Det synes å være bred enighet om denne løsningen i

¹⁵⁶ Se drøftelsene i kapittel 3.2.1 og 3.2.2 med videre henvisninger.

¹⁵⁷ Se drøftelsene i kapittel 3.4.2 og 3.5.1 med videre henvisninger.

¹⁵⁸ Jf. pantelovens § 1-13.

¹⁵⁹ Løsningen er omstridd, se drøftelsene 3.2.2 med videre henvisninger.

¹⁶⁰ Se drøftelsene i kapittel 3.4.3

¹⁶¹ Se drøftelsene i kapittel 3.4.4

nyere teori og underrettspraksis. Fra 1988 og frem til i dag er det skrevet tre artikler¹⁶² og avsagt to underrettsdommer¹⁶³ om kreditors utnyttelse av rettsvernsløse plasser. Alle konkluderer med at det er kreditor som burde tillates å utnytte den rettsvernsløse plassen. Konklusjonen må derfor være at kreditor tillates å utnytte den rettsvernsløse plassen i prioritetsrekkefølgen.

¹⁶² Eckhoff, «Trekantede prioritetskonflikter» s. 129, Berg JV 2001 s. 28, s. 37, og Steinkjer JV 03/2007 s. 167.

¹⁶³ RG 1991 s. 823 (Tana og Varanger skifterett) og RG 2010 s. 1286.

Register

Lover

Lov 07. juni 1935 nr. 2 om tinglysing (tinglysingsloven)

Lov 17. februar 1939 nr. 1 om gjeldsbrev (gjeldsbrevloven)

Lov 8. februar 1980 nr.2 om pant (panteloven)

Lov 8. juni 1984 nr.58 om gjeldsforhandling og konkurs (konkursloven)

Lov 8. juni 1984 nr. 59 om fordringshavernes dekningsrett (dekningsloven)

Lov 26. juni 1992 nr. 86 om tvangsfullbyrdelse (tvangsfullbyrdelsesloven)

Lov 11. juni 1993 nr. 101 om luftfart (luftfartsloven)

Lov 06. juni 2003 nr. 39 om burettslag (burettslagslova)

Lov 17. juni 2005 nr. 90 om mekling og rettergang i sivile tvister (tvisteloven)

Forarbeider

NOU 1982: 17 Ny tinglysingslov

NOU 1972: 20 Gjeldsforhandling og konkurs

NOU 1993: 16 Etterkontroll av konkurslovgivningen m.v

Ot.prp. nr. 26 (1998 – 1999)

Ot.prp. nr. 65 (1990 – 1991)

Høyesterettsdommer

Rt. 1869 s. 793

Rt. 1904 s. 769

Rt. 1909 s. 117

Rt. 1910 s. 177

Rt. 1930 s. 1346

Rt. 1966 s. 857

Rt. 1994 s. 775

Rt. 1997 s. 645

Rt. 2014 s. 883

Underrettspraksis

Rg. 1991 s. 823 (Tana og Varanger skifterett)

Rg. 2010 s. 1286 (Borgarting)

Utenlandske lover

Sverige

Jordabalk (1970:994)

Förmånsrettslag (1970:979)

Utsökningsbalken (1981:774)

Danmark

Lovbekendtgørelse Nr. 1075 af 30. november 2014, Tinglysningsloven

Dansk rettspraksis

Højesteret

Ufr. 1967 s. 86 H

Ufr. 1991 s. 822 H

Vestre Landsret

Ufr. 1970 s. 965 V

Litteratur

Andenæs, Mads Henry, *Konkurs*, 3. utgave (Oslo 2009)

Arnholt, Carl Jacob, *Panteretten*, 3. utgave, (Oslo 1962)

Augdahl, Per, *Norsk panterett* (Oslo 1932)

Falkanger, Thor, Falkanger, Aage Thor, *Tingsrett*, 7. utgave (Oslo 2013)

Hagerup, Francis, *den norske panteret*, 4. utgave (Oslo 1925)

Illum, Knud, *Om ejerpant og panteprioritet* (København 1961)

Iversen, Bent, Kristensen, Lars Hedegaard, Madsen, Lars Henrik Gam, *Panteret*, 4. utgave (Aarhus 2012)

Jensen, Ulf, *panträtt i fast egendom*, 9. utgave (Lund 2012)

Lilleholt, Kaare, *Fleire rettar til same formuesgode*, (Oslo 2012)

Lilleholt, Kaare, *Godtruerverv og kreditorvern*, 3. utgave (Bergen 1999)

Marthinussen, Hans Fredrik, *Forholdet mellom panterett og pantekrav* (Bergen 2007)

Nygaard, Nils, *Rettsgrunnlag og standpunkt*, 2. utgave (Bergen 2004)

Rygh, Per «Gjorte» *pantobligasjoner* (Oslo 1993)

Skoghøy, Jens Edvin, *Panterett*, 2. utgave (Oslo 2008)

Berg, Borgar Høgetveit, «Tre trekanta prioritetskonflikter i fast eieendom» *Jussens venner* 2001, s. 28-41

Eckhoff, Torstein, «Trekantede prioritetskonflikter», *Lov, dom og bok: Festskrift til Sjur Brækhus*, 1988, s. 125-130.

Steinkjer, Lars Erik «Trekantede prioritetskonflikter – (u)mulig å bli klok på?» *Jussens venner*, 03/2007, s. 160-176.

Kåre Lilleholt, «Bokanmeldelse: Hans Fredrik Marthinussen, Forholdet mellom panteretten og det sikrede kravet» *Lov og Rett*, 2011, s. 251-252

Hans Fredrik Marthinussen, «Kreditorbeslag i «ledig plass» i panteretter?», *Jussens venner*, 06/2014, s. 259- 281